กรมโยธาธิการและผังเมือง

รู้ง่าย
เข้าใจไว
กฎหมายอาคาร



คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายว่าด้วยความปลอดภัยของอาคาร โดยการควบคุมอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง และปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใกล้ชิดประชาชนและควรรับรู้ แต่เนื่องจากกฎหมายดังกล่าว ประชาชนยังขาดความเข้าใจที่ถูกต้อง ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง จึงได้จัดทำหนังสือ “รู้ง่าย เข้าใจไว กฎหมายอาคาร” เพื่อเผยแพร่องค์ความรู้ตามกฎหมายควบคุมอาคารในรูปแบบอินโฟกราฟิก ซึ่งเนื้อหาประกอบด้วย ความสำคัญ องค์ประกอบ การบังคับใช้ หลักเกณฑ์ วิธีการ และข้อปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นเรื่องที่จำเป็นต่อประชาชนในชีวิตประจำวัน โดยจะเน้นเนื้อหาที่กระชับง่ายต่อการทำความเข้าใจในสาระสำคัญของกฎหมายดังกล่าว

กรมโยธาธิการและผังเมือง หวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ “รู้ง่าย เข้าใจไว กฎหมายอาคาร” เล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ประชาชน ผู้ที่สนใจ เกิดการรับรู้และมีความเข้าใจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มากยิ่งขึ้น สามารถนำข้อมูลไปปรับใช้ในชีวิตประจำวันในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เมษายน 2564

สารบัญ

หน้า

เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร 1

ประเภทอาคารควบคุมการใช้ 12

การดัดแปลงอาคาร 17

การรื้อถอนอาคาร/การเปลี่ยนการใช้อาคาร 20

การปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารในการขออนุญาต 23

การยกเว้นแบบแปลนอาคาร 38

ใครคือ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” 40

การอุทธรณ์คืออะไร? 41

การตรวจสอบอาคาร 51

บันไดอาคาร 62

บันไดหนีไฟ 66

อาคารประเภทใดบ้างที่ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ 70

ช่องเปิด 73

ขนาดห้องน้ำ ห้องส้วม และห้องนอนตามที่กฎหมายกำหนด 74

อาคารอยู่อาศัย ที่ไม่ต้องยื่นแบบแปลนในการขออนุญาต 78

ห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว 80

ที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร 82

การรื่นแนวอาคาร 84

ราวกันตกในอาคาร 89

รั้วหรือกำแพงกั้นเขต 93

ป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย 97

อาคารสาธารณะ 101

ถนนสาธารณะ 104

สารบัญ

หน้า

สะพานส่วนบุคคล 106

“เขตเพลิงไหม้” 108

โรงงาน 110

คลังสินค้า 112

โรงมหรสพ 114

เครื่องเล่น 132

การขุดดินและถมดิน 147

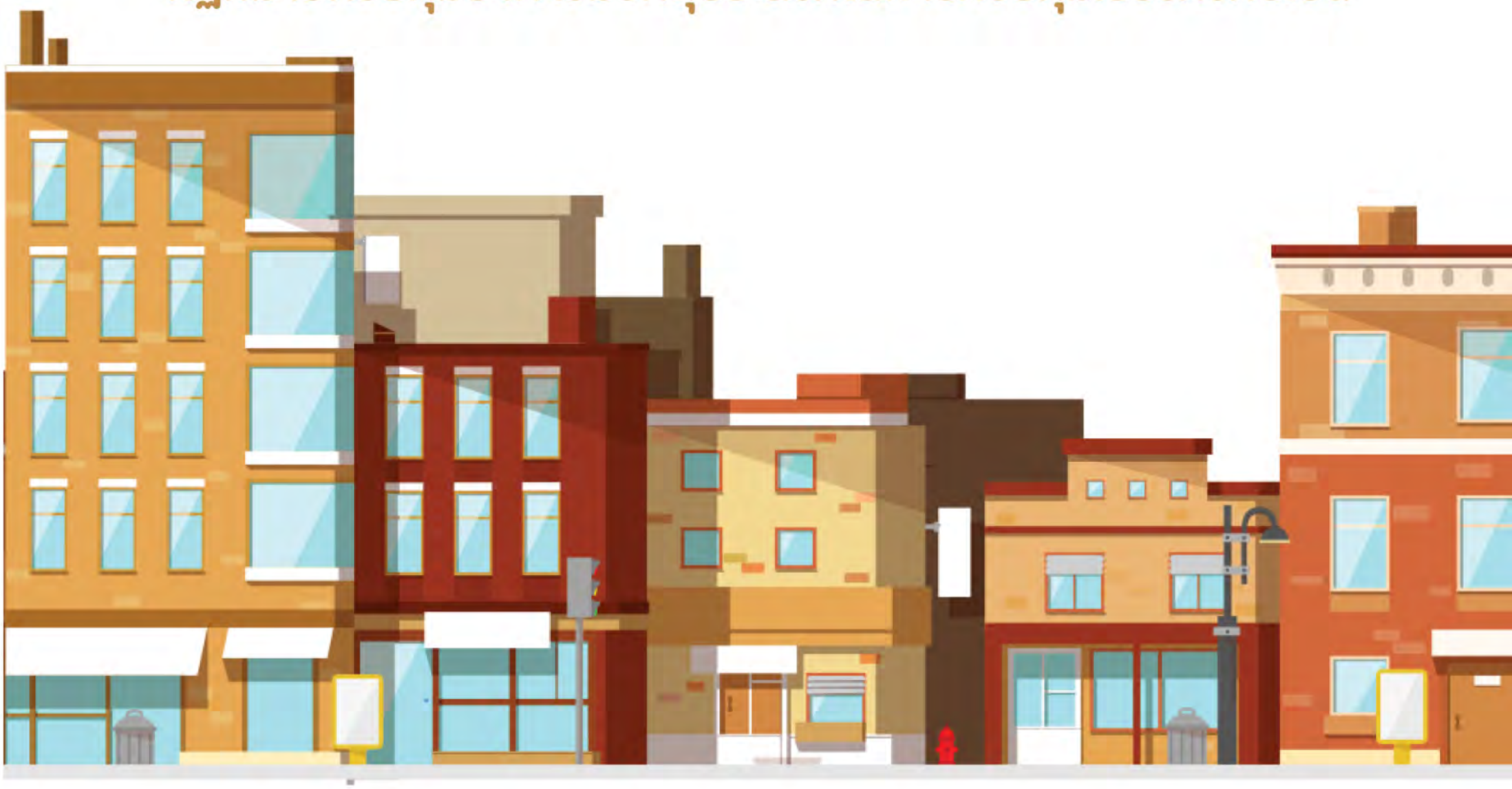
วิธีการป้องกันให้ปลอดภัยจากดินถล่มและการพังทลายสำหรับที่ลาดเชิงเขา 155

หลักปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยในเหตุการณ์แผ่นดินไหว 166

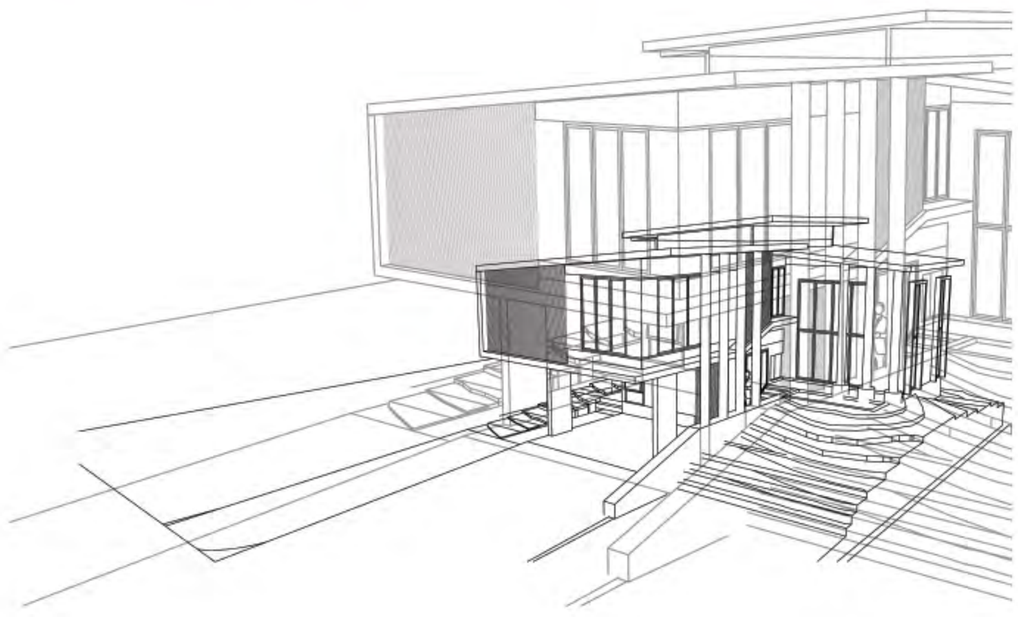
1

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมเรื่องดังต่อไปนี้



1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง



2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร



3. ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร



4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร



5. การสาธารณสุขและ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม



6. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร



2

กฎหมายควบคุมอาคาร
ประกอบด้วยอะไรบ้าง?



1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558
ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

2. กฎกระทรวง

เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น

รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต

รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น



3. ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร

เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ

ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล



3

กฎหมายควบคุมอาคาร

บังคับใช้อย่างไร?



เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกา
ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น **“เขตควบคุมอาคาร”**

พื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมือง

ตามกฎหมายผังเมือง การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้



ต้องได้รับอนุญาต

จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว





4

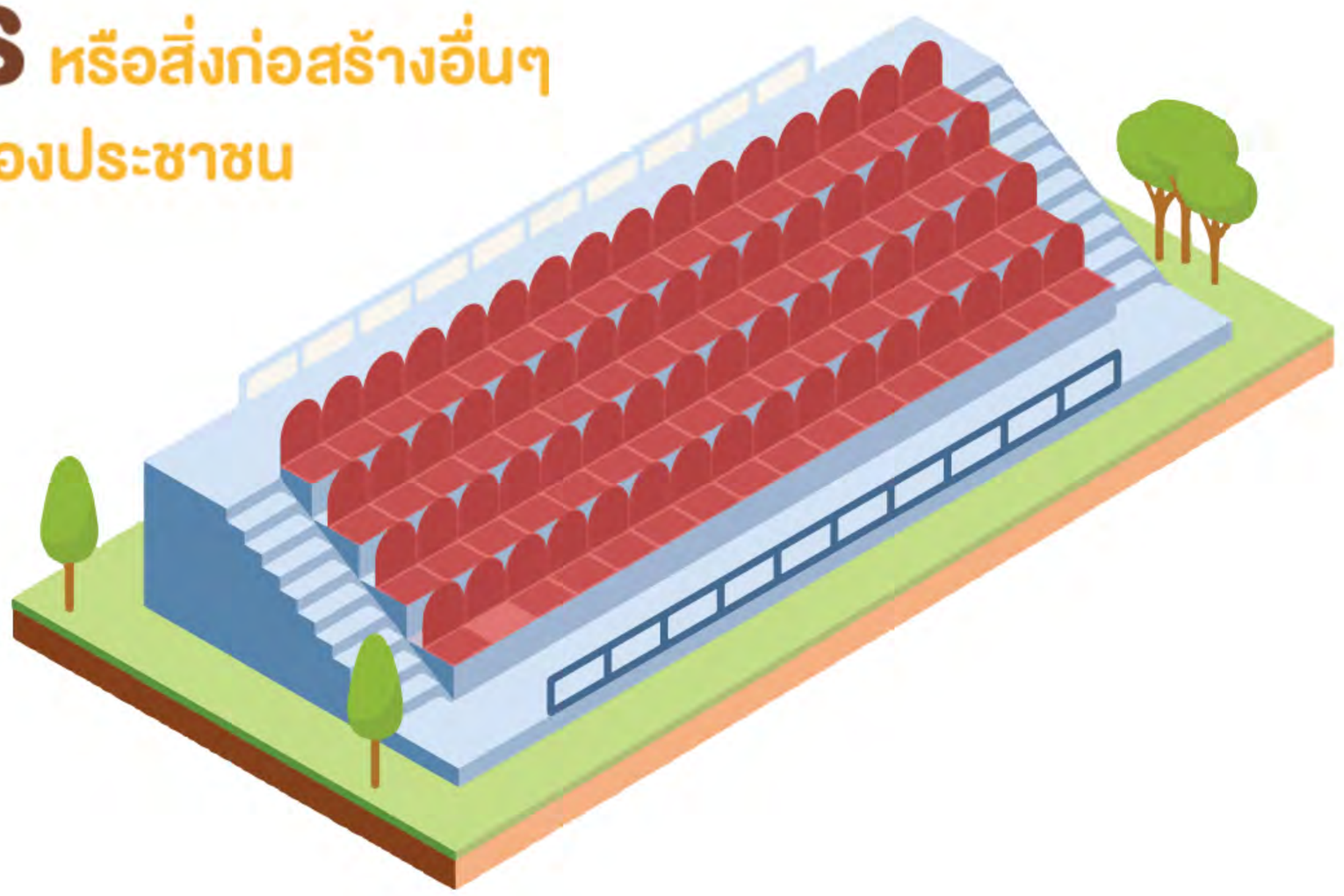
อาคาร หมายถึง สิ่งที่สร้างขึ้น

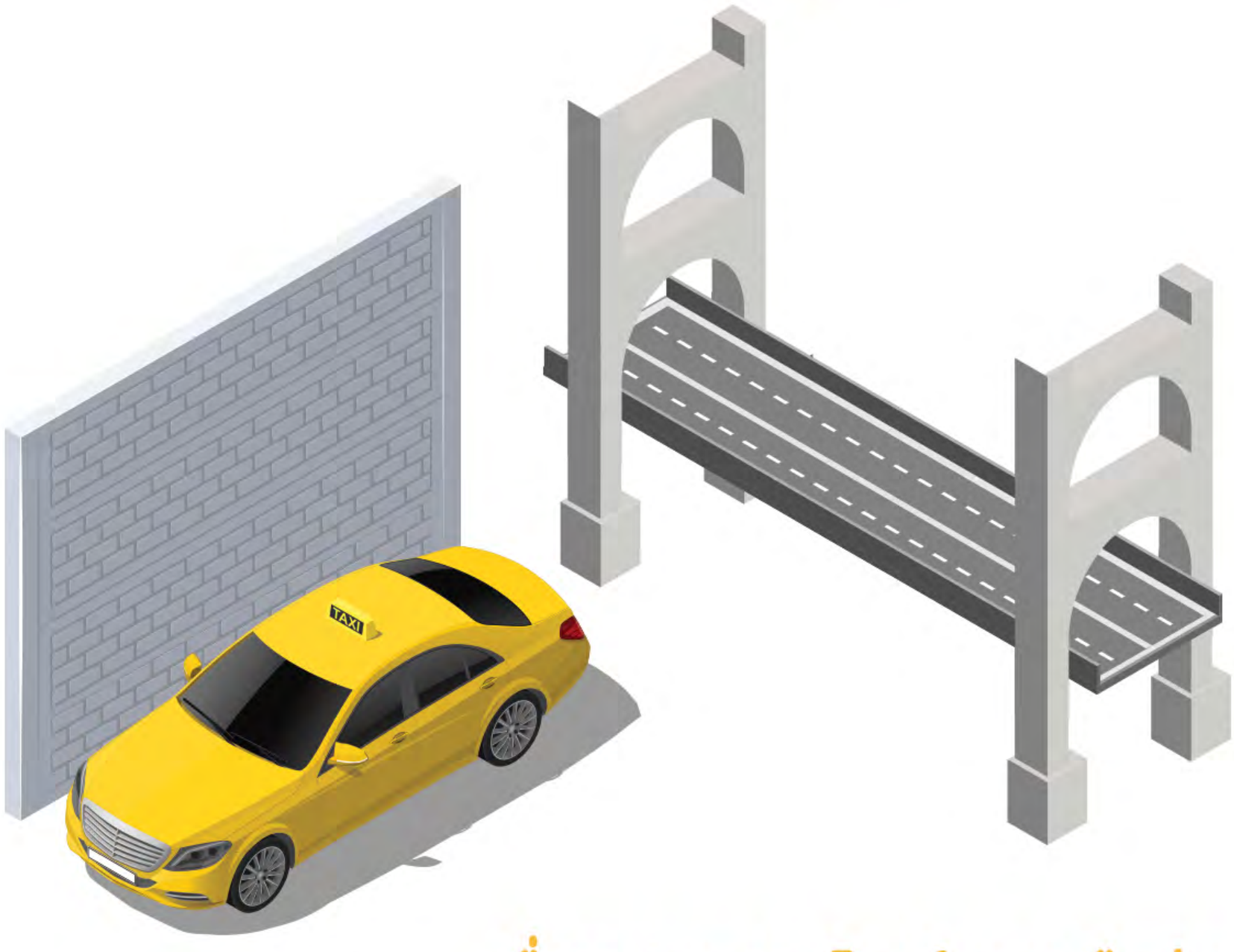
ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือใช้สอยได้

นอกจากนี้ยังหมายถึง



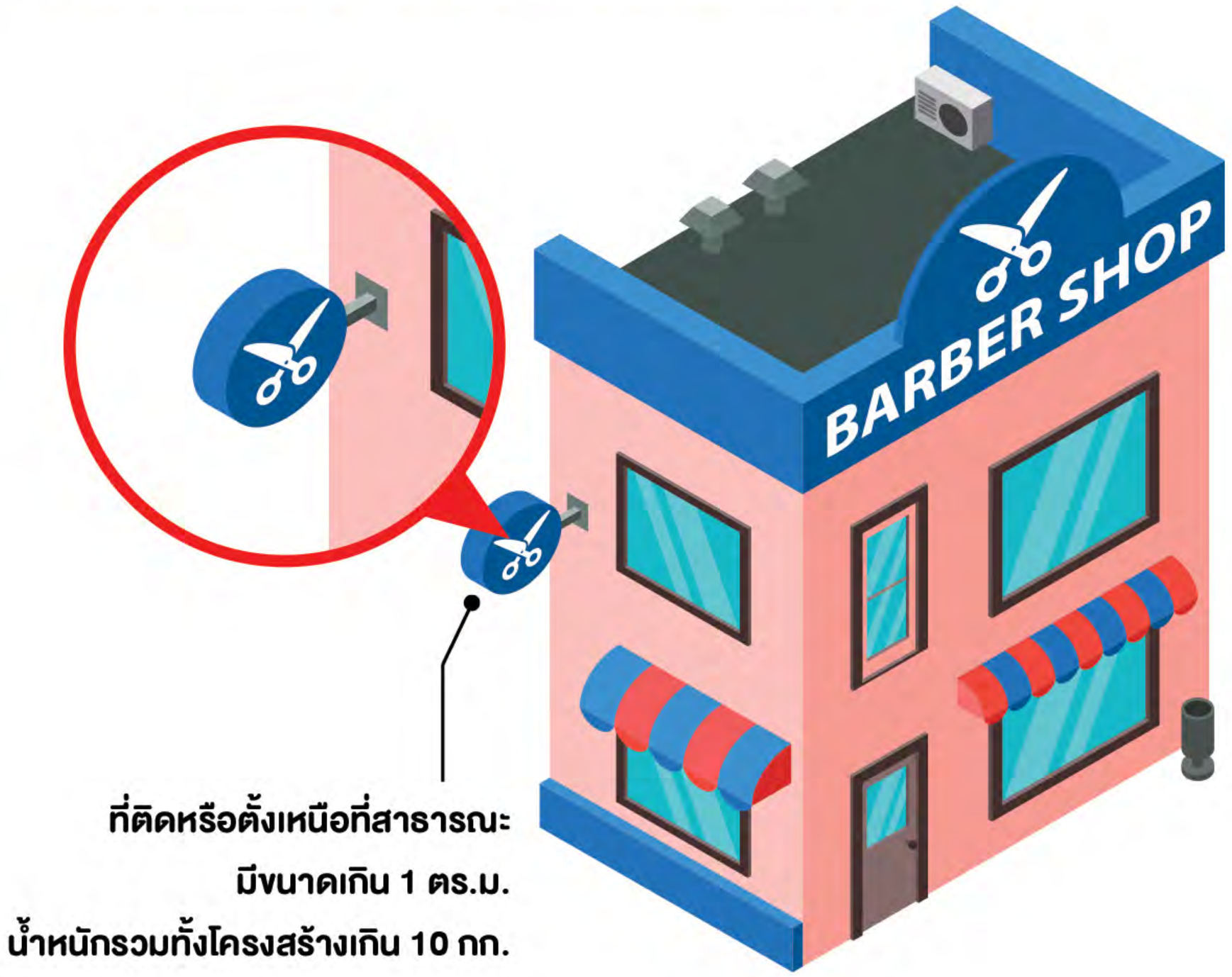
อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ
เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน



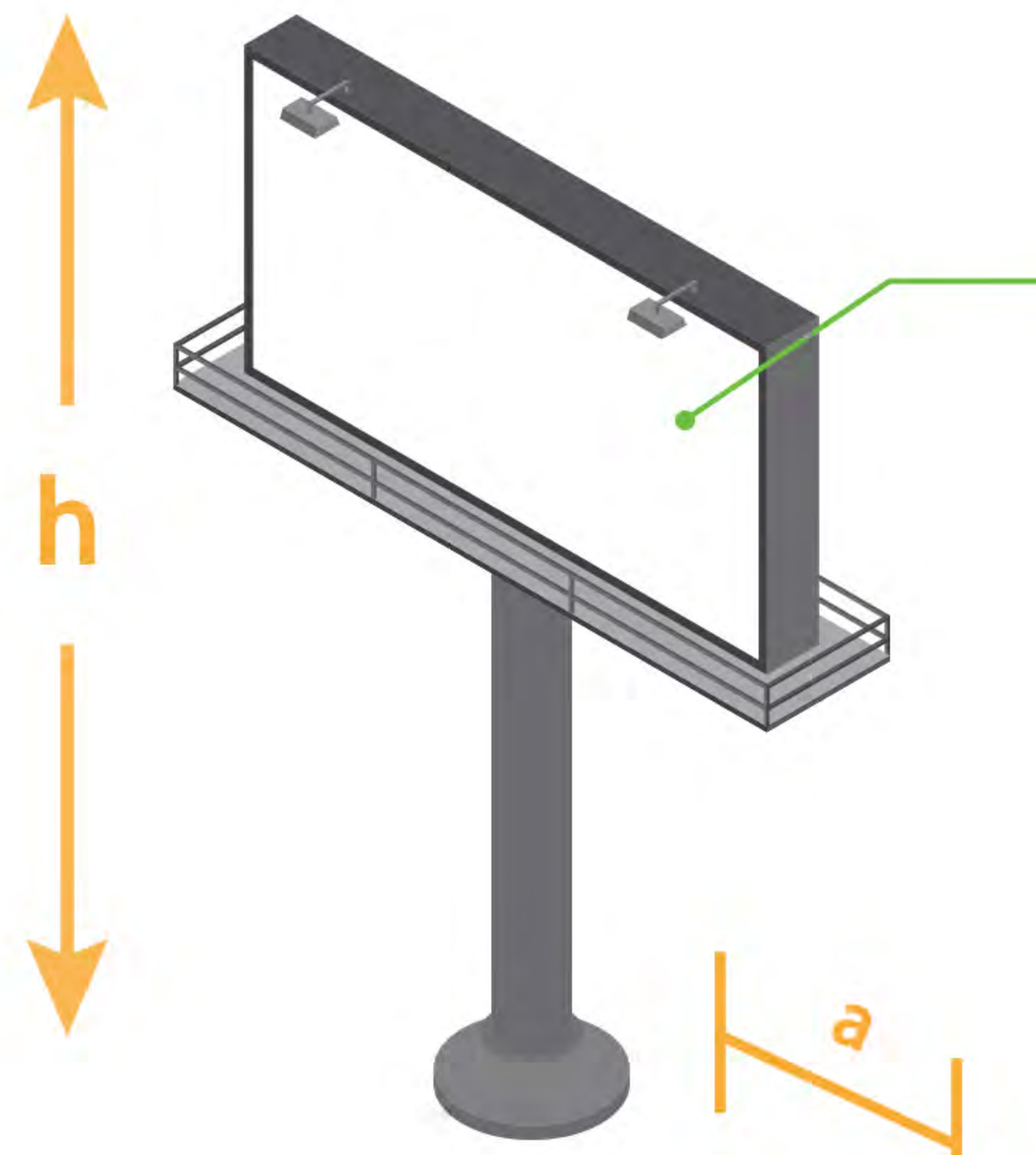


เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่เรือ
รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อ หรือ
ใกล้เคียงกับที่ **สาธารณะ**

ป้าย หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย

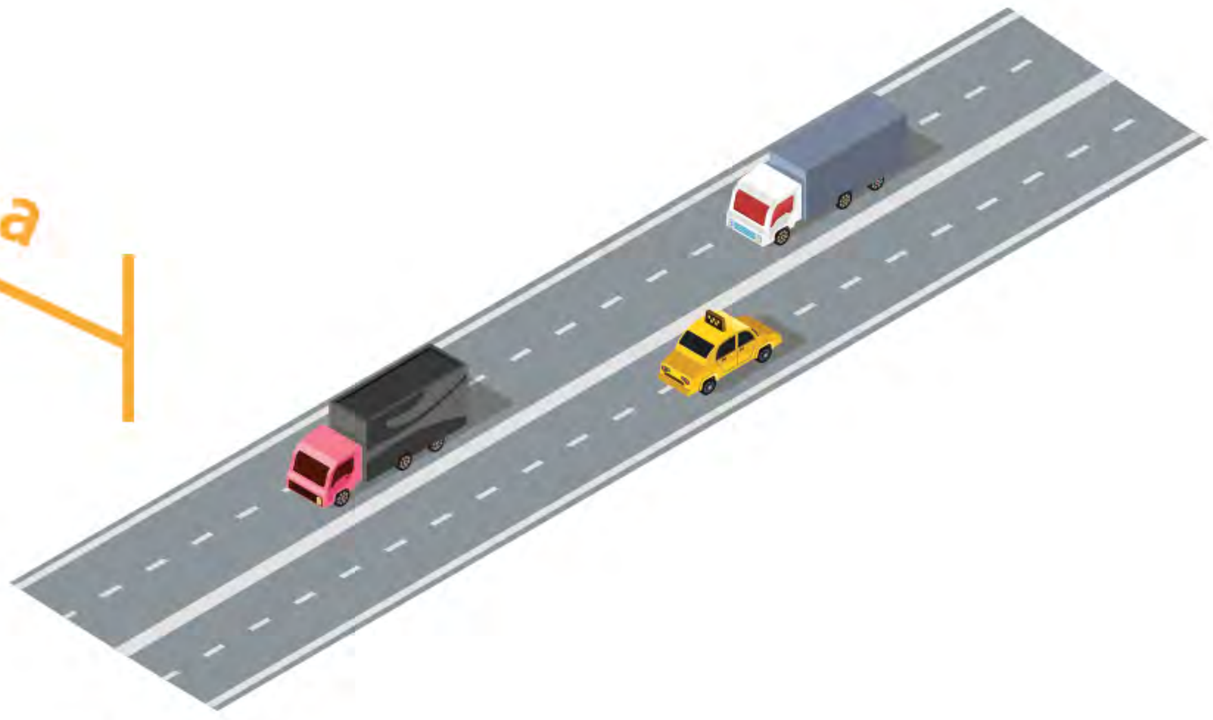


ที่ติดหรือตั้งเหนือที่สาธารณะ
มีขนาดเกิน 1 ตร.ม.
น้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก.



น้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น

$a < h$

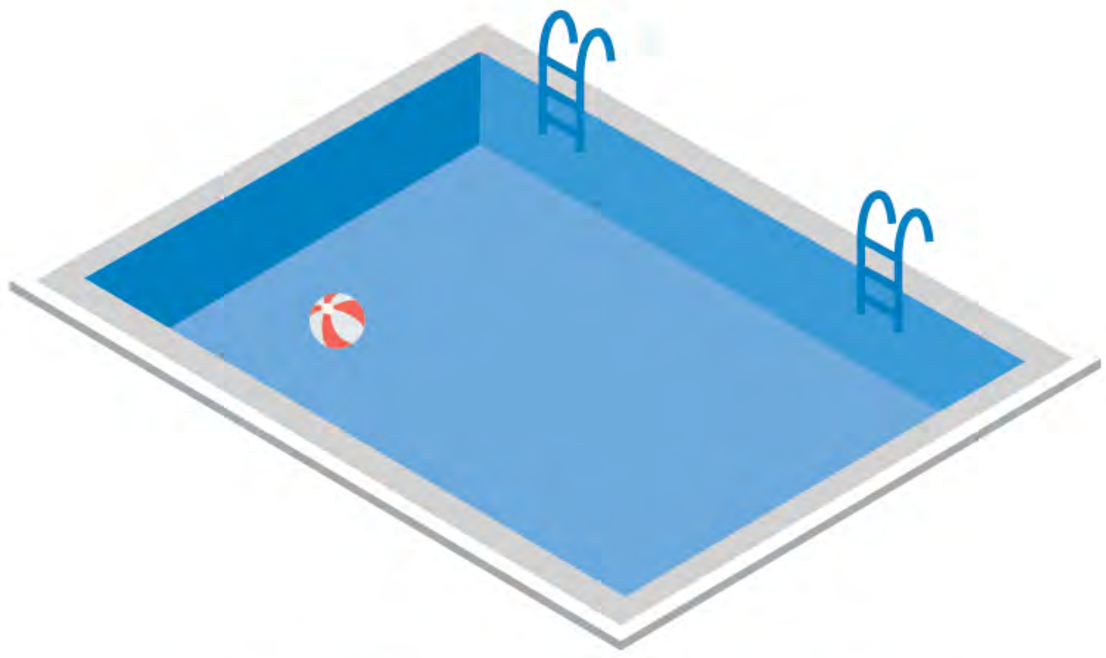


สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น

ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง



ถังเก็บของจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม. ขึ้นไป



สระว่ายน้ำนอกอาคารจุตั้งแต่
100 ลบ.ม. ขึ้นไป



เสาวิทยุ
สูงตั้งแต่ 10 เมตร
หนัก 40 กก.



สิ่งก่อสร้าง
สูงตั้งแต่ 10 เมตร

เครื่องเล่นในสวนสนุก เป็นอาคาร



5

พบอาคาร ก่อสร้างหรือดัดแปลง โดยไม่ได้รับอนุญาต

แจ้งได้ที่ สำนักงานเขต (กทม.) / เทศบาล หรือ อบต. ในท้องที่ที่อาคารตั้งอยู่



6

ประเภทของอาคารควบคุมการใช้ มีอะไรบ้าง?

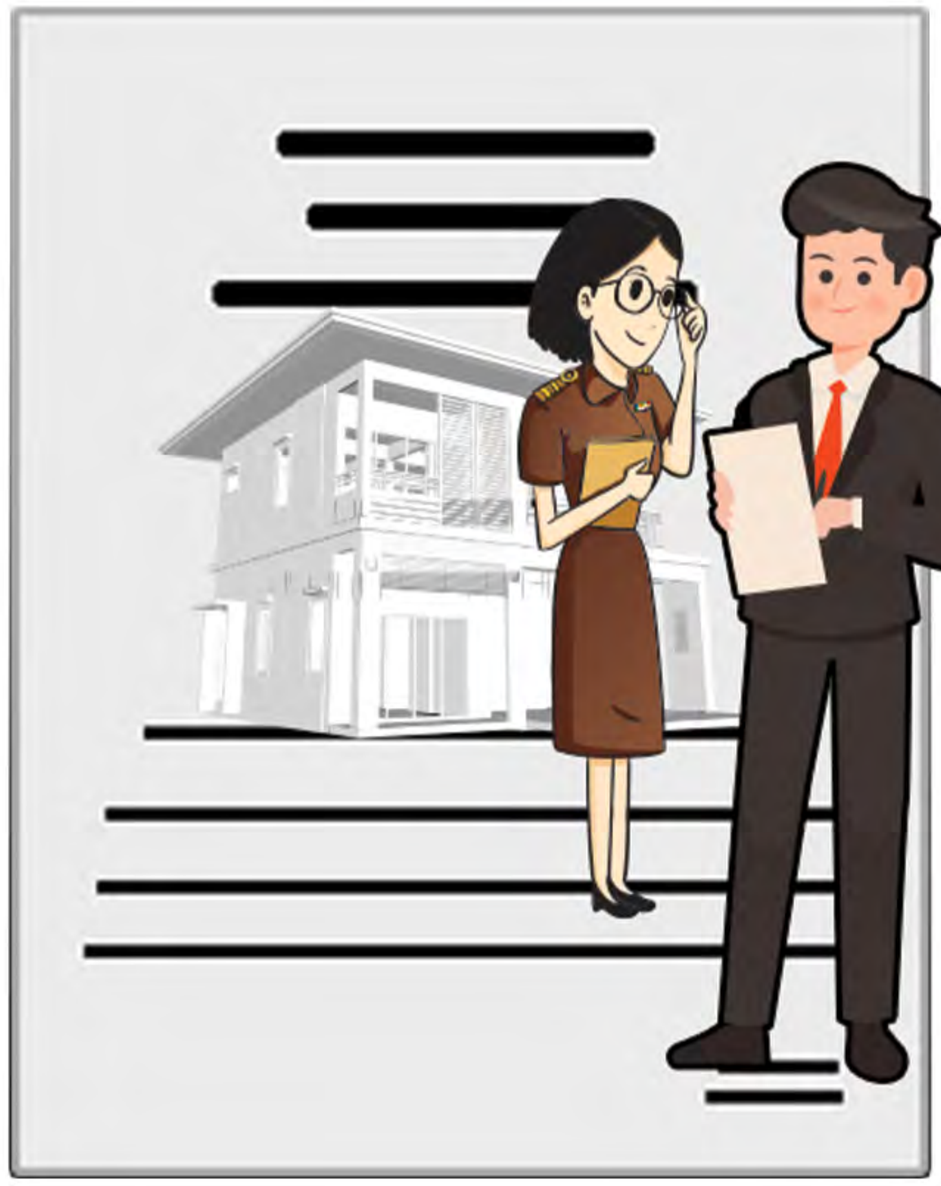


กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดว่า

หากอาคารใดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
เมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จยังไม่สามารถเปิดใช้อาคารได้
จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบก่อน
ว่าอาคารนั้นได้ดำเนินการก่อสร้างถูกต้องเป็นไปตามแบบแปลน
รายการประกอบแบบแปลน และมีการติดตั้งระบบและอุปกรณ์
ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่



หากเป็นไปโดยถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ก็จะออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือที่เรียกว่า ใบ อ.6 ให้กับเจ้าของอาคารจึงจะสามารถ
เปิดใช้อาคารนั้นได้ และเจ้าของอาคารจะต้องใช้อาคารให้ตรงตามประเภทที่ได้รับอนุญาต



ซึ่งอาคารควบคุมการใช้แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

ประเภทที่ 1 ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้



1. คลังสินค้า



2. โรงแรม



3. อาคารชุด

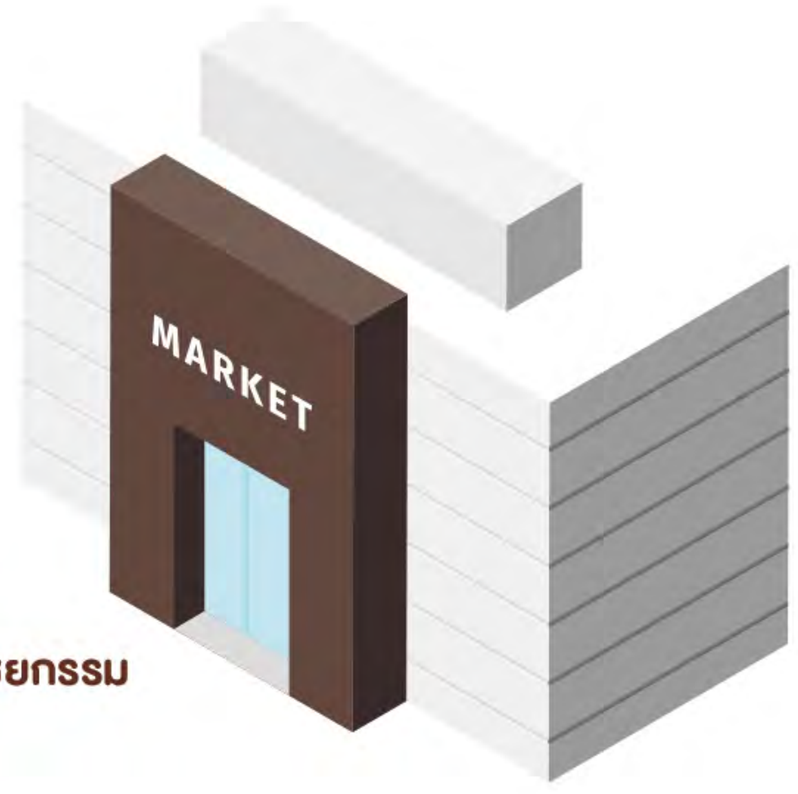


4. สถานพยาบาล

ประเภทที่ 2 กำหนดพื้นที่ ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้



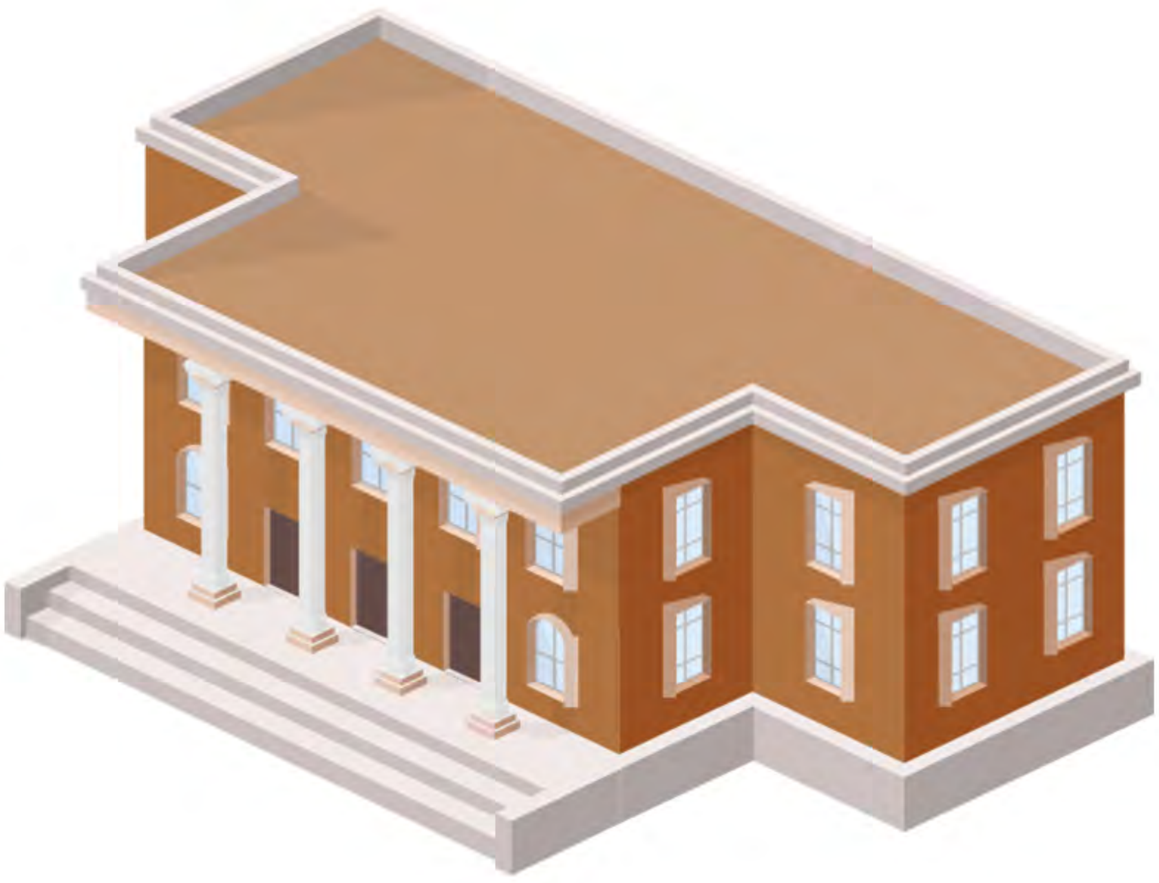
1. อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์
ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจ
ที่มีพื้นที่ประกอบกิจการ
ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป



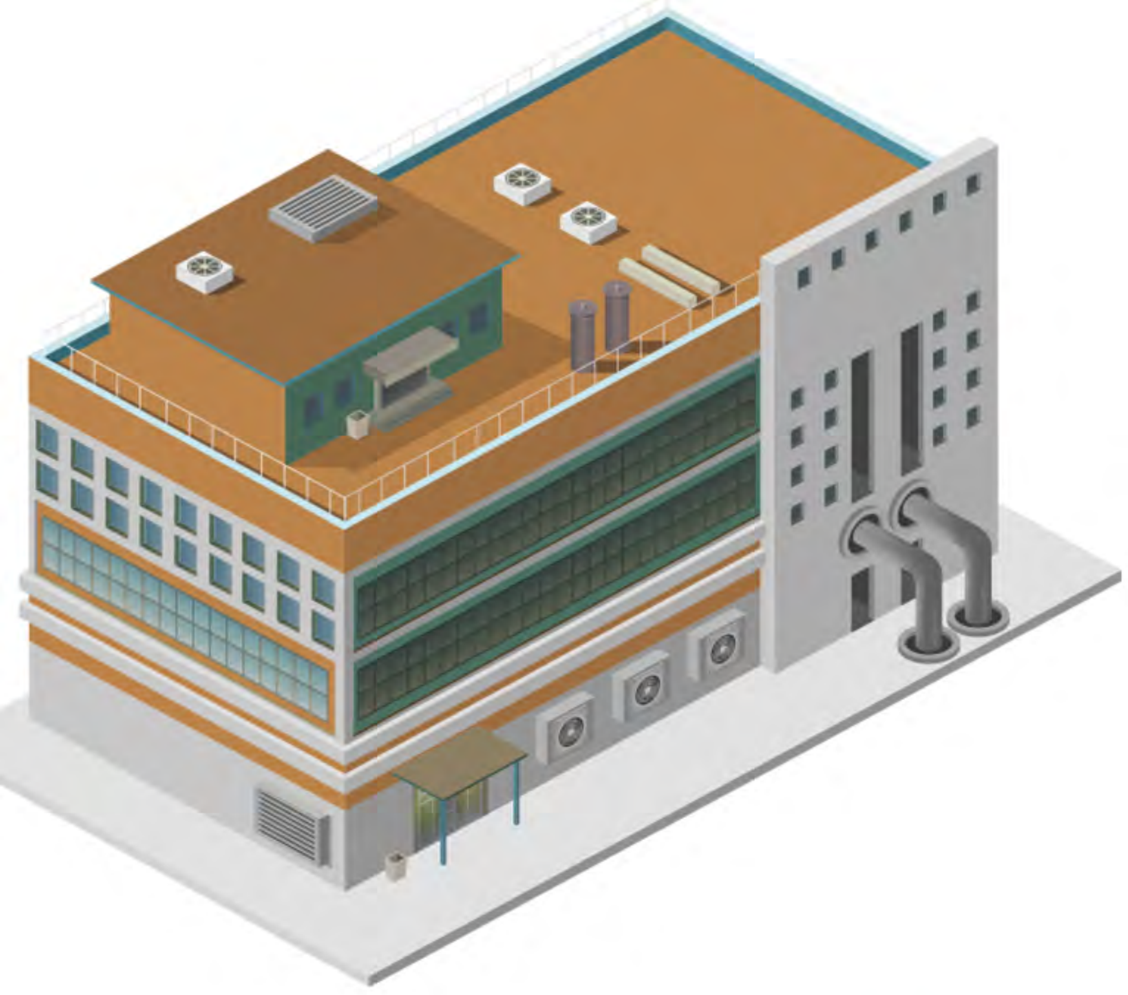
2. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง
มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการ
ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป



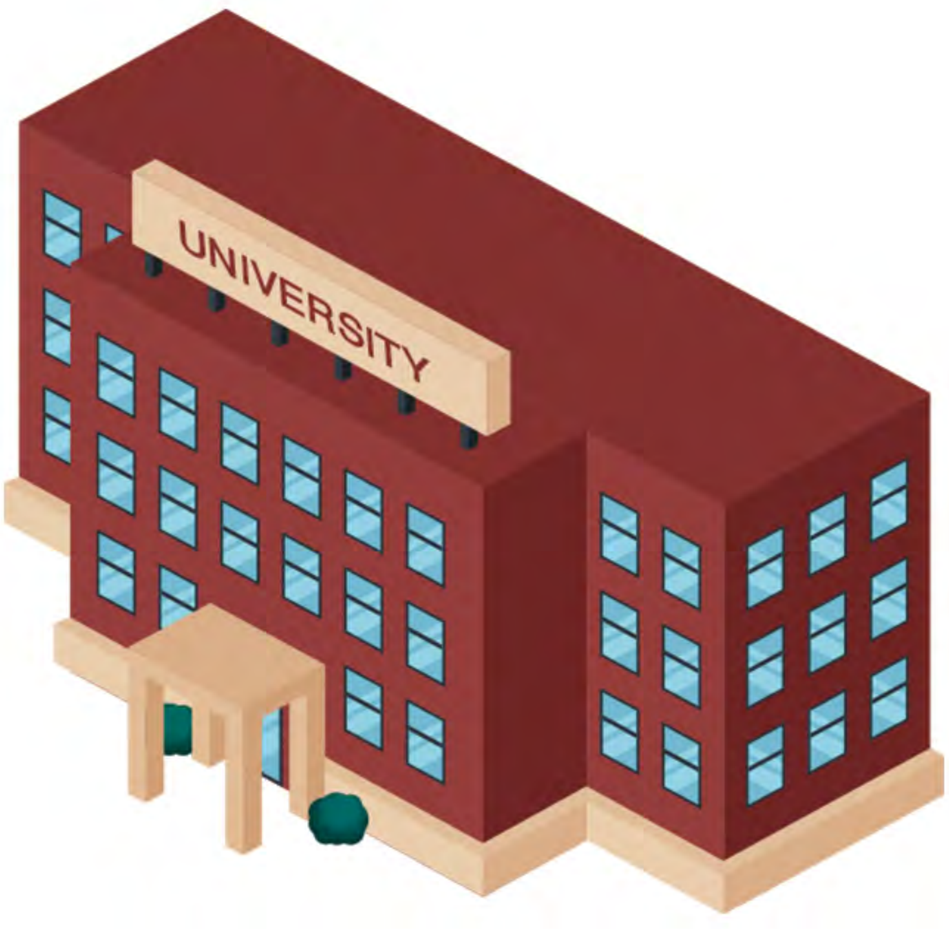
3. อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม
มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป



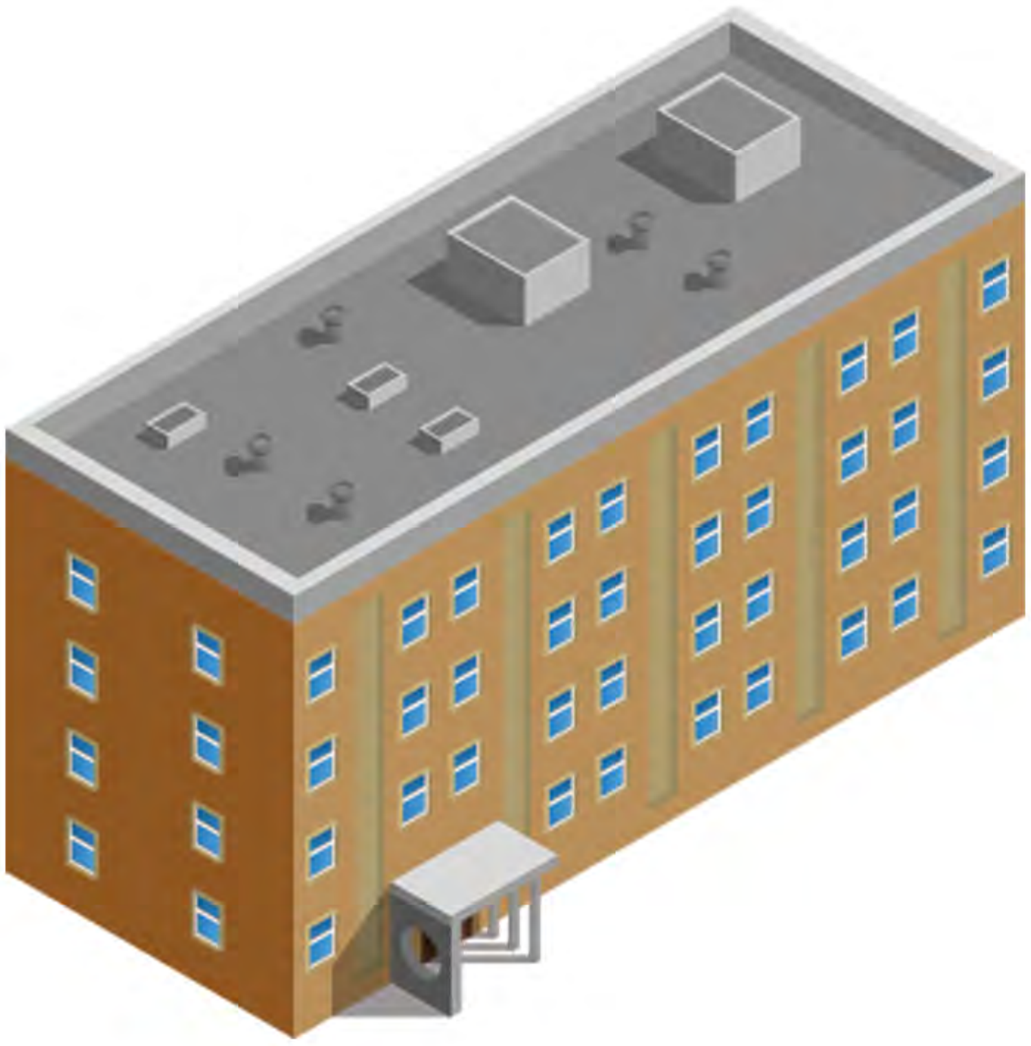
4. อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ
มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป



5. อาคารที่ใช้เป็นโรงงาน
ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน



6. อาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษา
ตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ



7. อาคารสำหรับใช้เป็นหอพักที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น
หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป
และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน
เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร



8. อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม
ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน
เกิน 2,000 ตารางเมตร
หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป
และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน
เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร



9. อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตราย
ตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

7

การดัดแปลงอาคาร

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด
หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน
น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคาร
ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม
และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

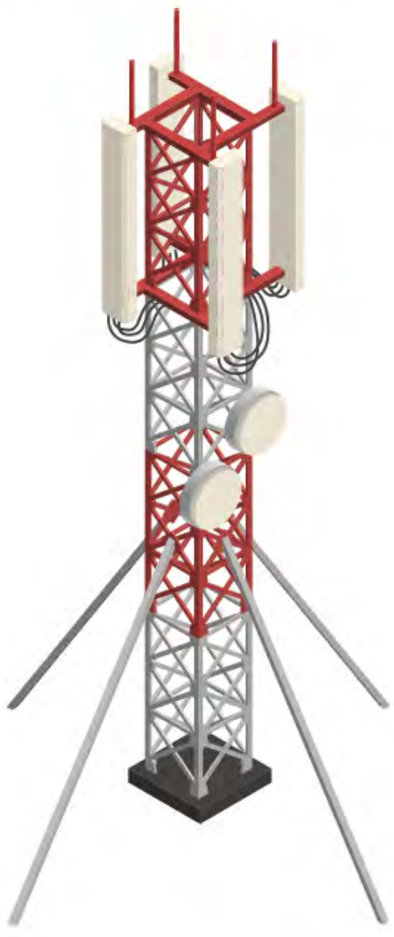


ยกตัวอย่างเช่น

การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า
เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรง และเนื้อที่ของอาคาร

หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า
ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร



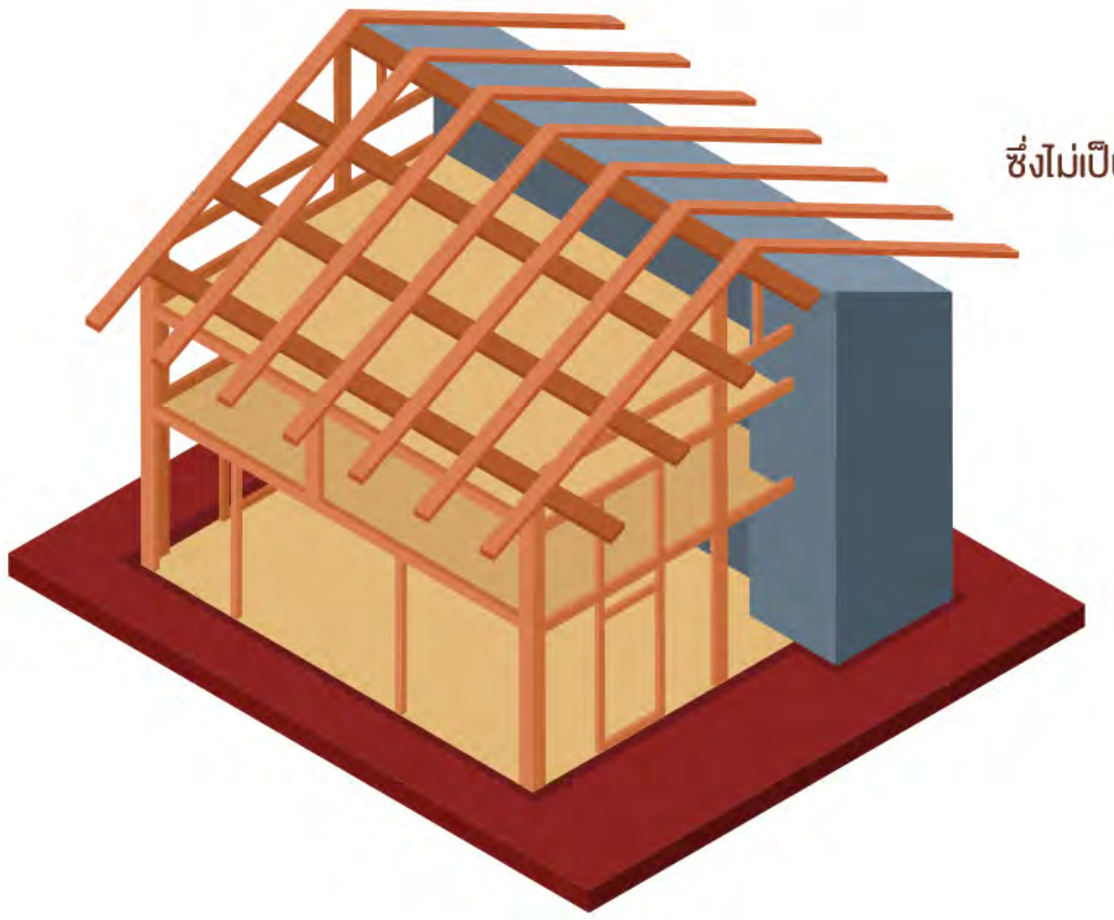


8

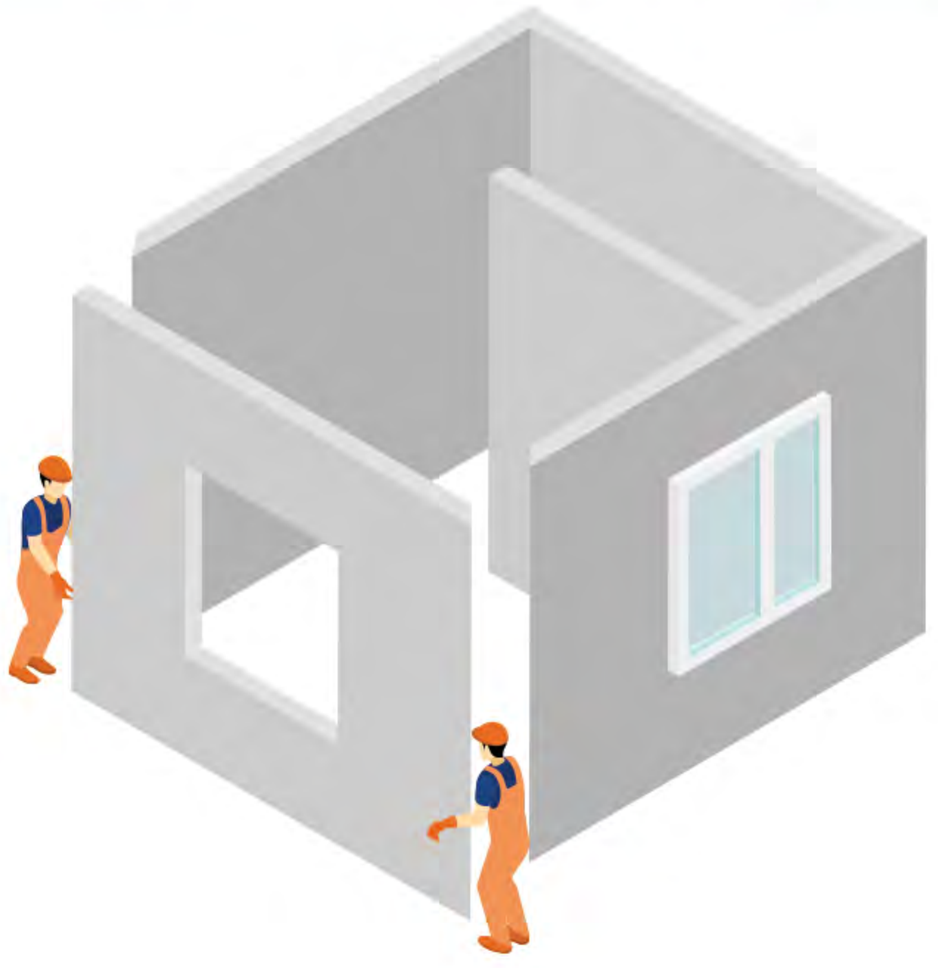
“ดัดแปลง”
กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต



1. การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุ ขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม
เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ



2. การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร
โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น
ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ



3. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด
หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก
เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร
ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ



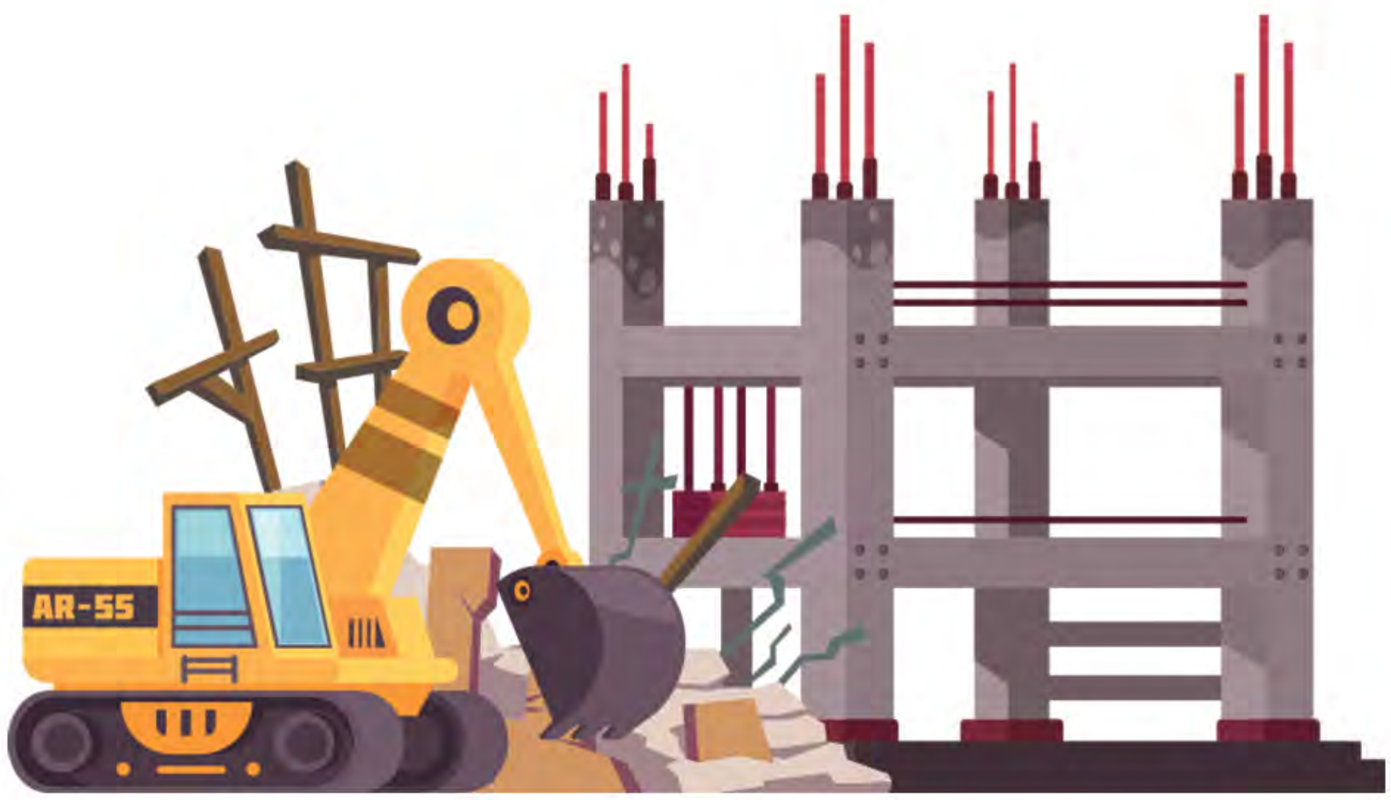
4. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด
ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร
โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน



9

การรื้อถอนอาคาร
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

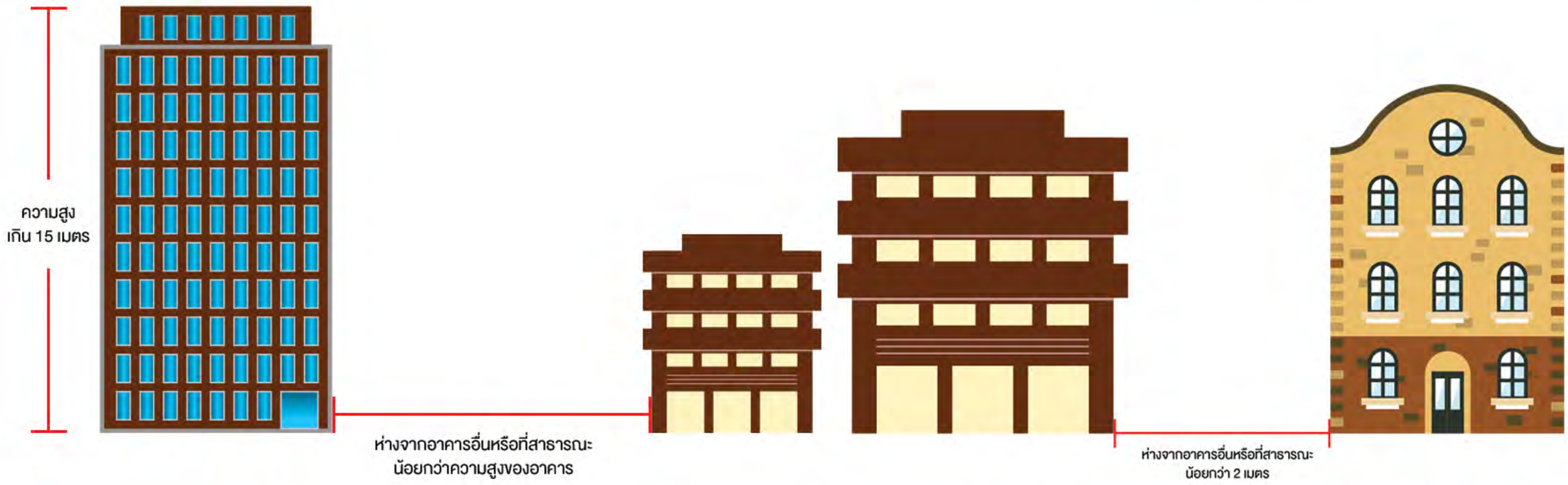
“รื้อถอน” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร หมายความว่า
รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป
เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้าง



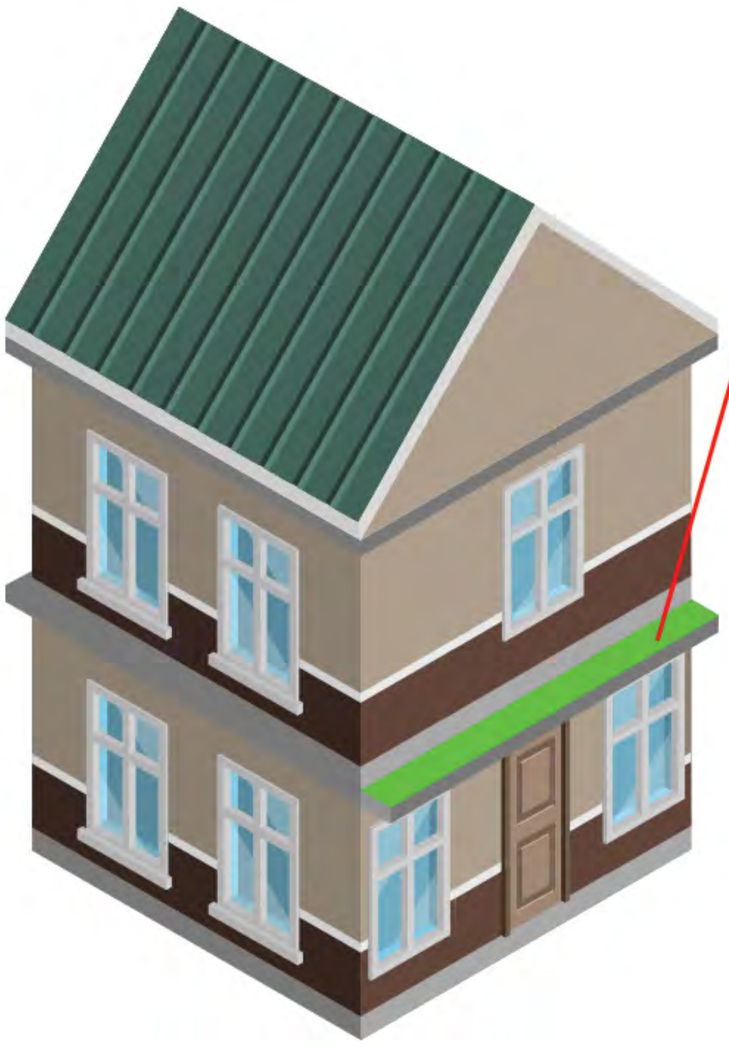
อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน
คือ อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร
ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

2. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ
น้อยกว่าสองเมตร

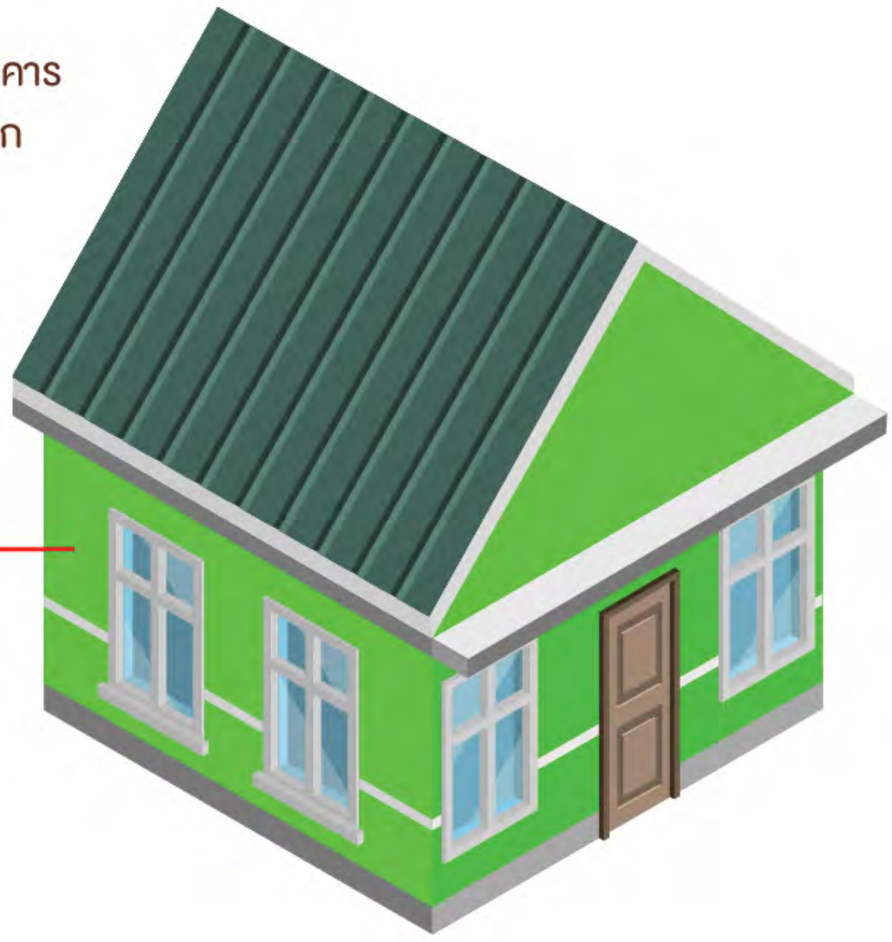


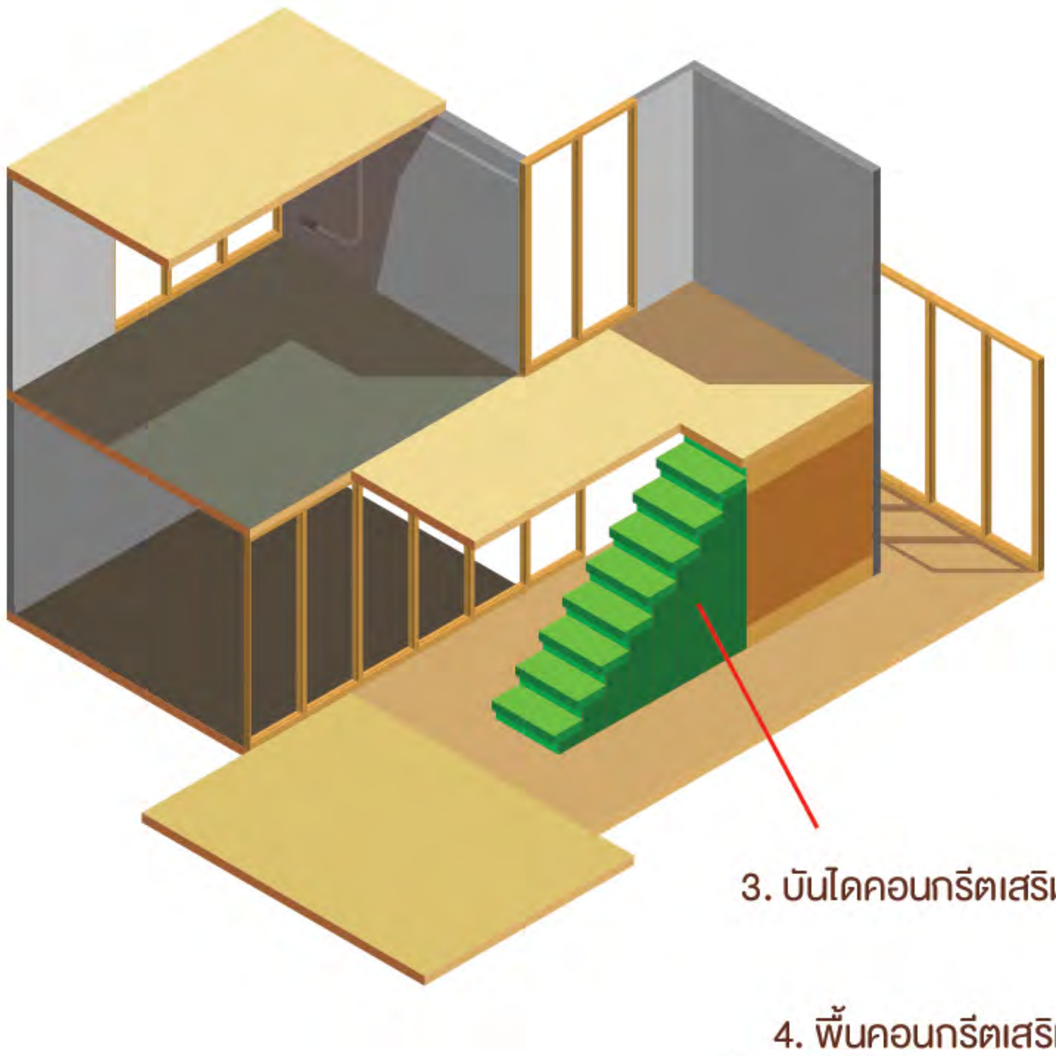
ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร ที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่



1. กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

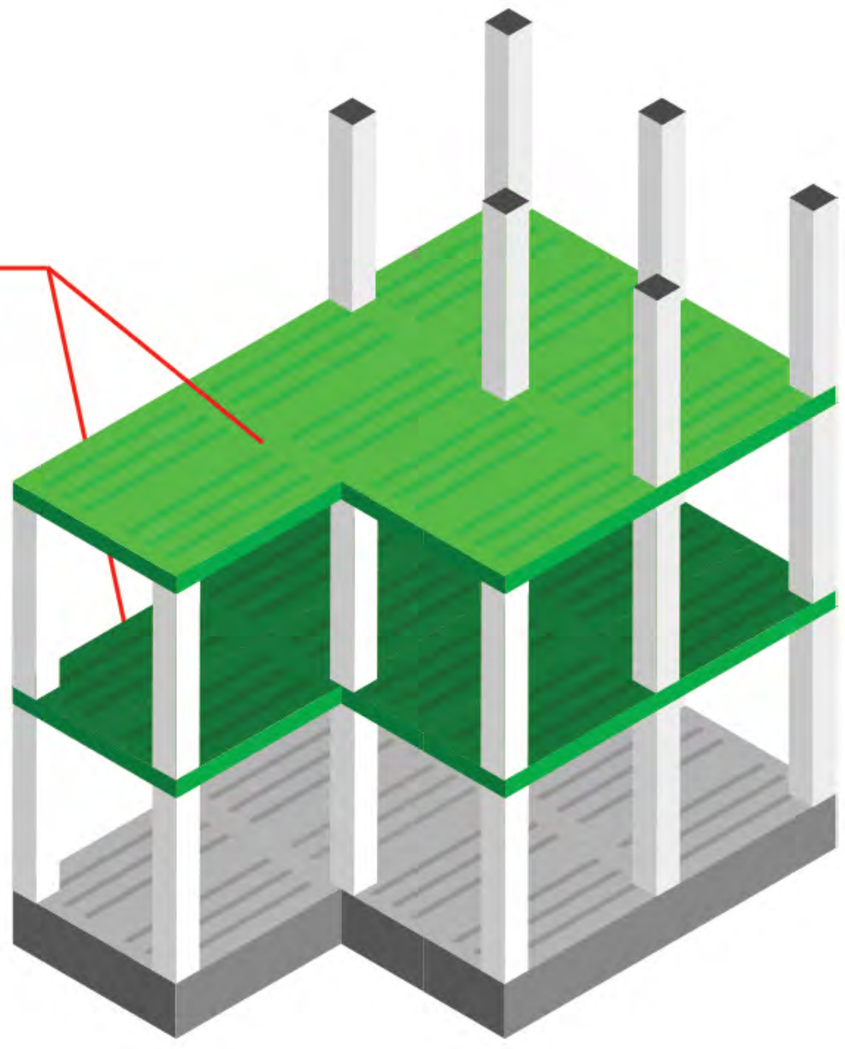
2. ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก





3. บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

4. พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

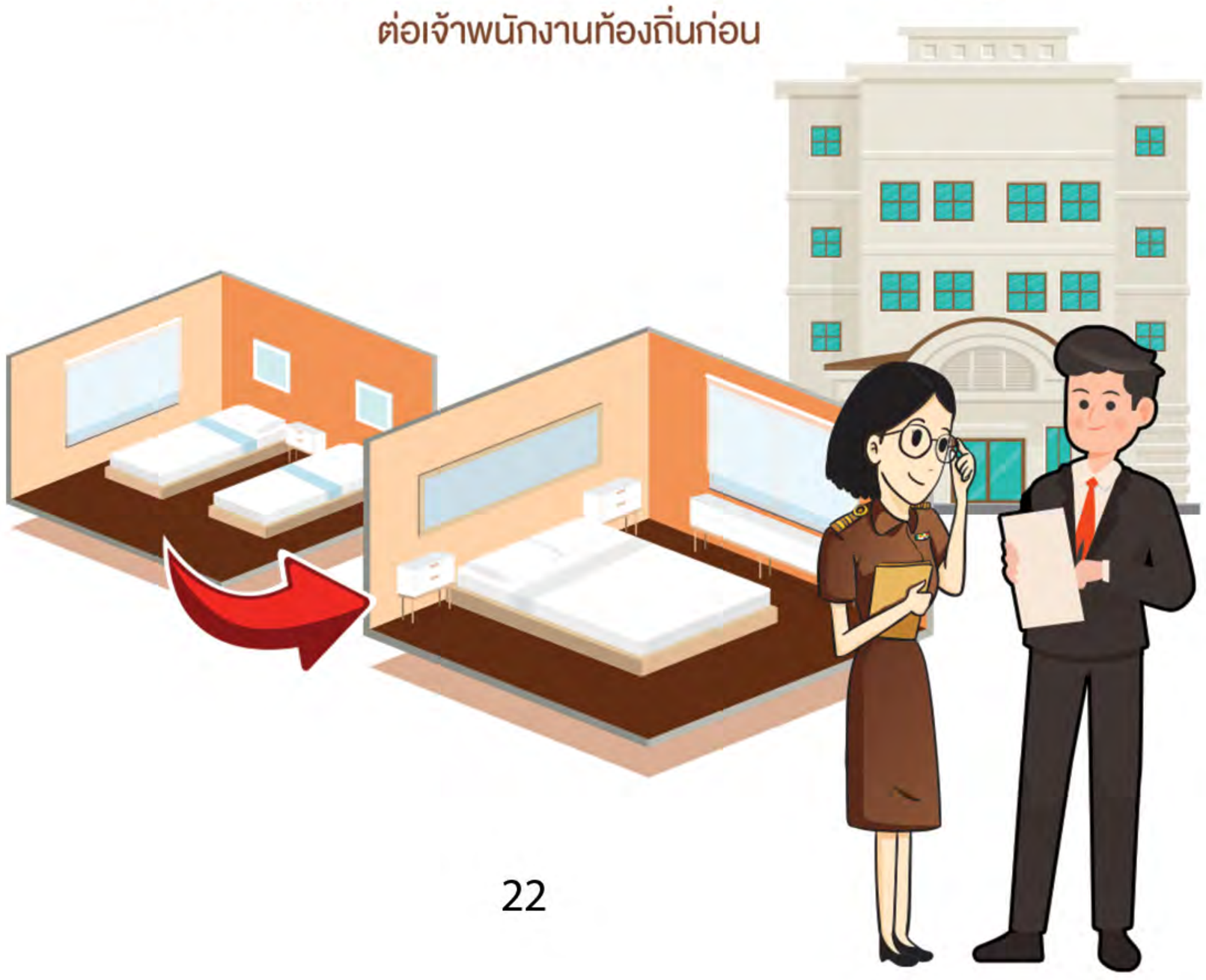


10

การเปลี่ยนการใช้อาคาร
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



“การเปลี่ยนการใช้” คือ
การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต
ยกตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม
ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด
ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุด
ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน



11

การปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ในการขออนุญาตต้องทำอย่างไร?

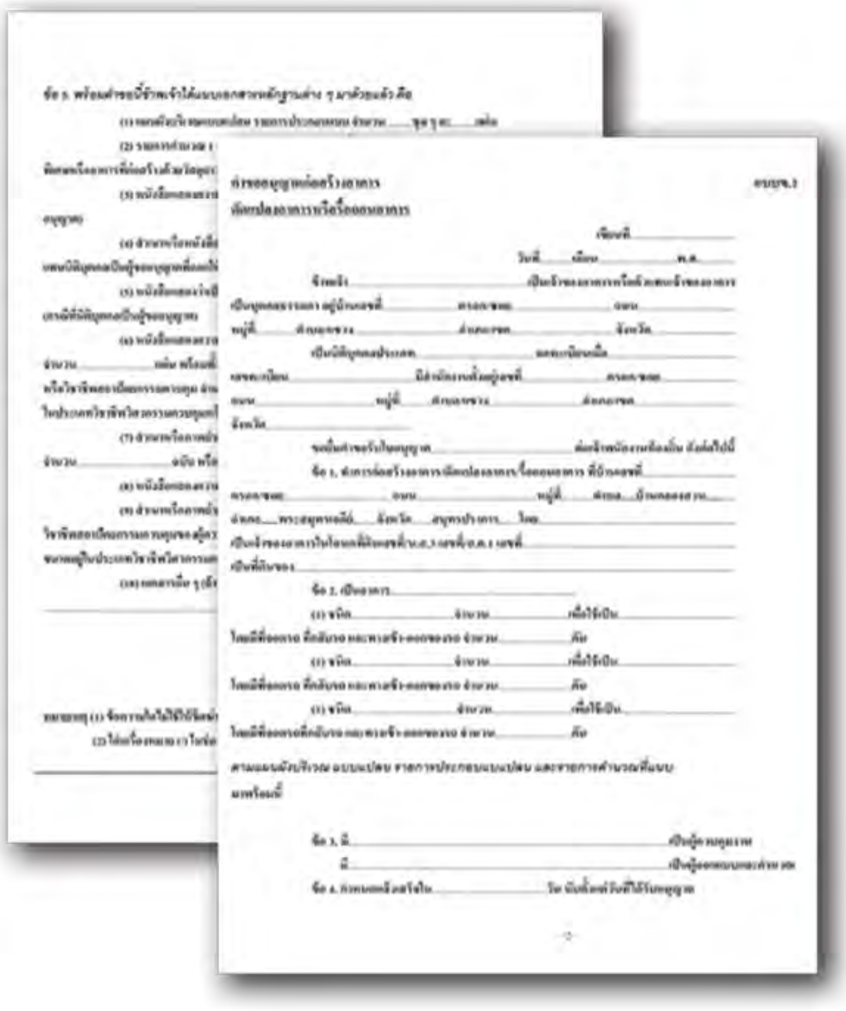


การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

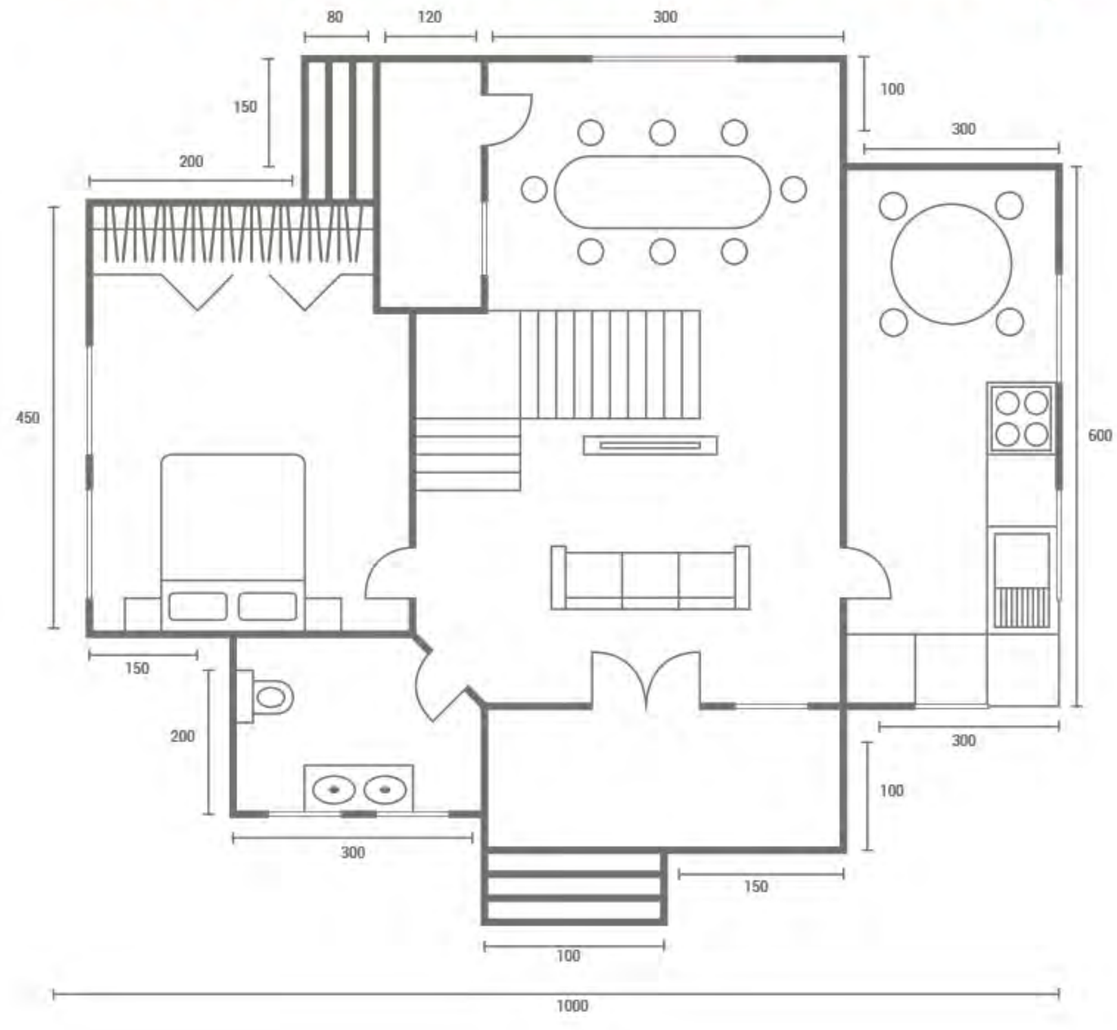
ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยยื่นคำขอ
ตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต ดังนี้



1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต



2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด



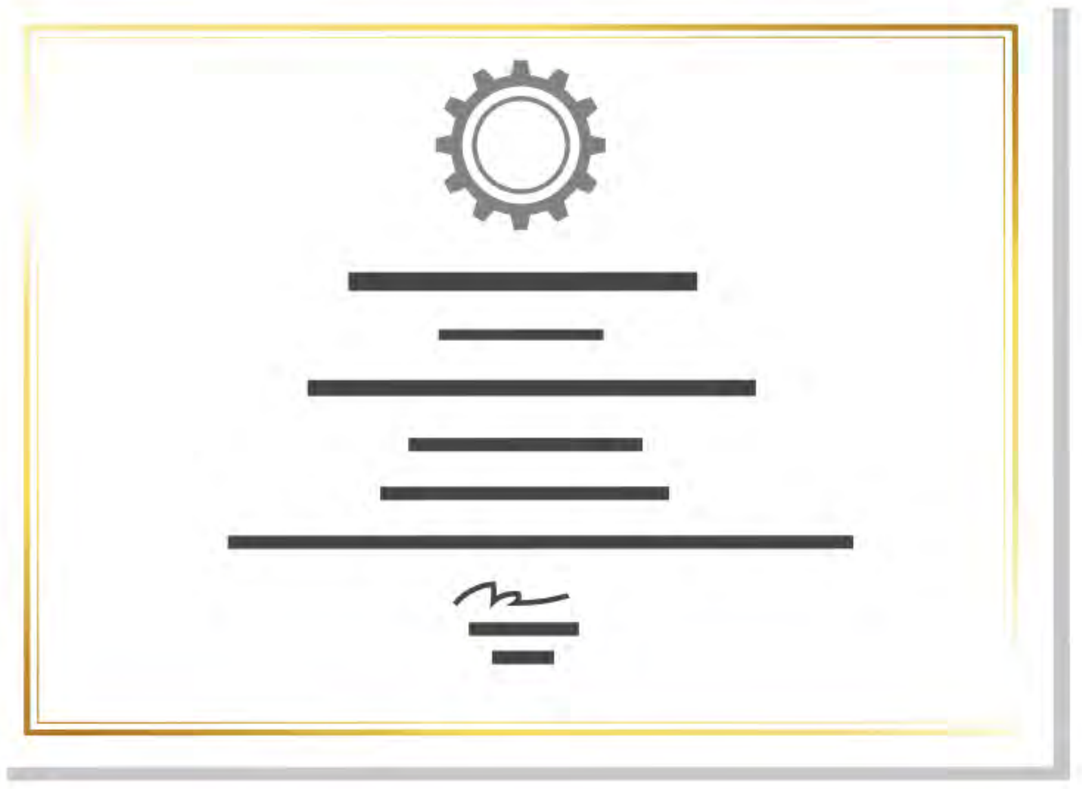
3. รายการคำนวณ 1 ชุด

(กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ
หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

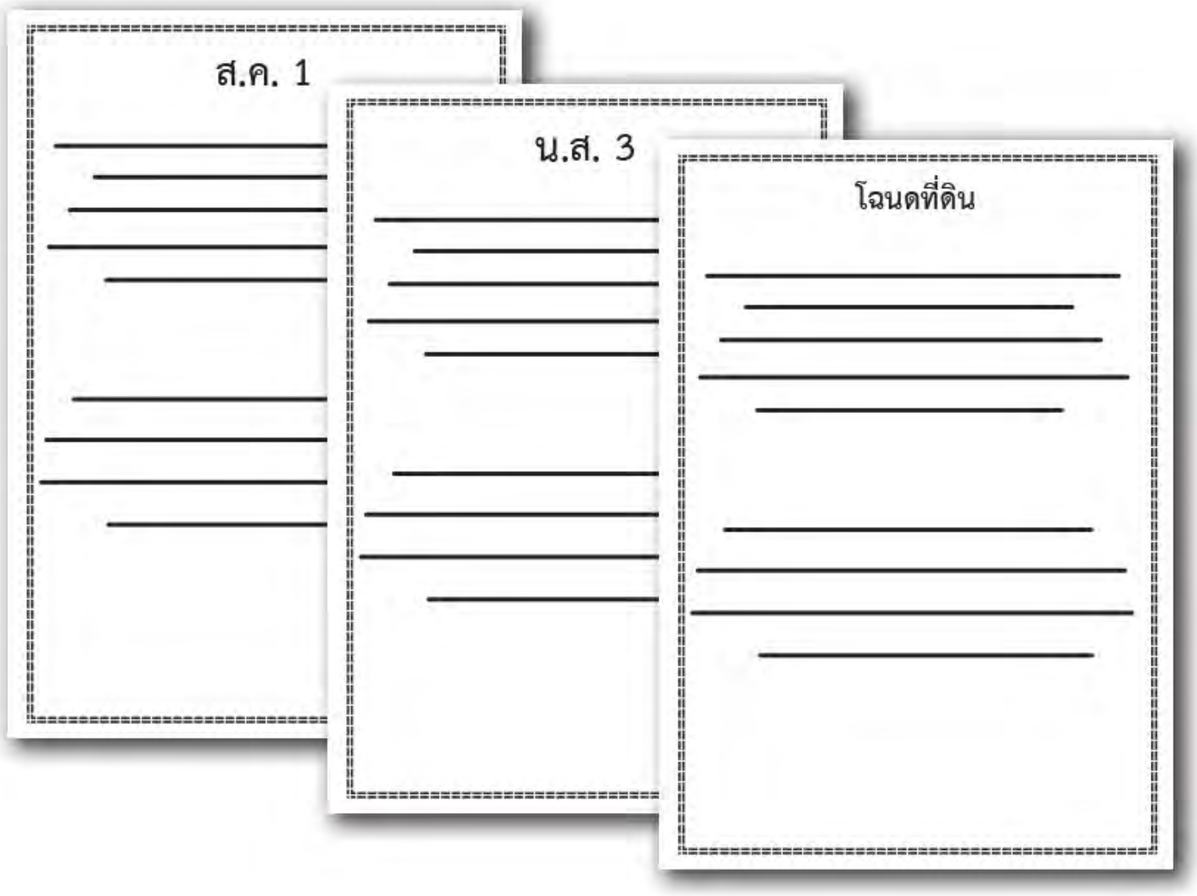


4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิก และวิศวกรผู้ออกแบบ

(กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)

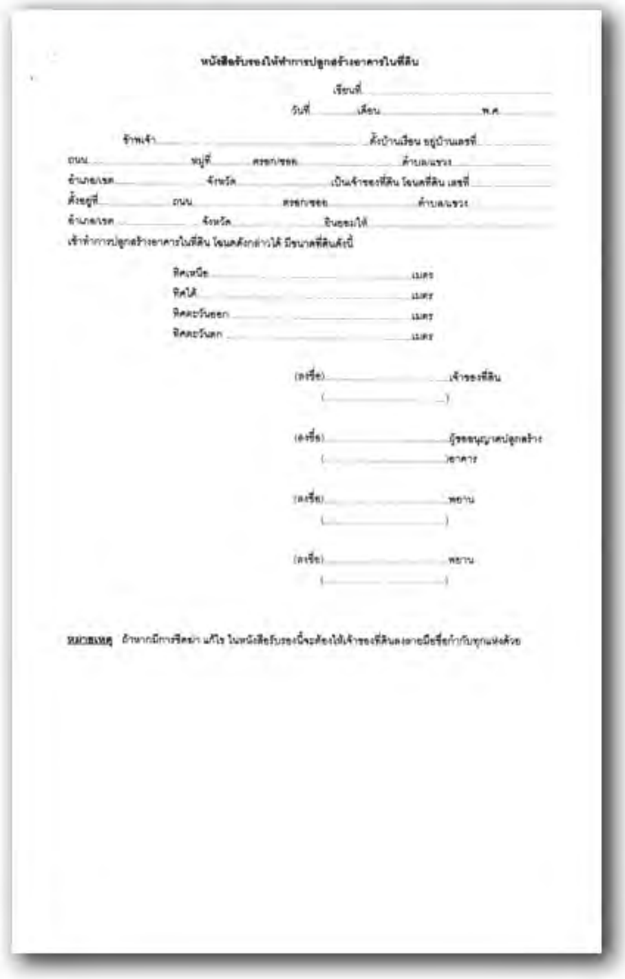


5. สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส. 3 / ส.ค. 1



6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

(กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่)



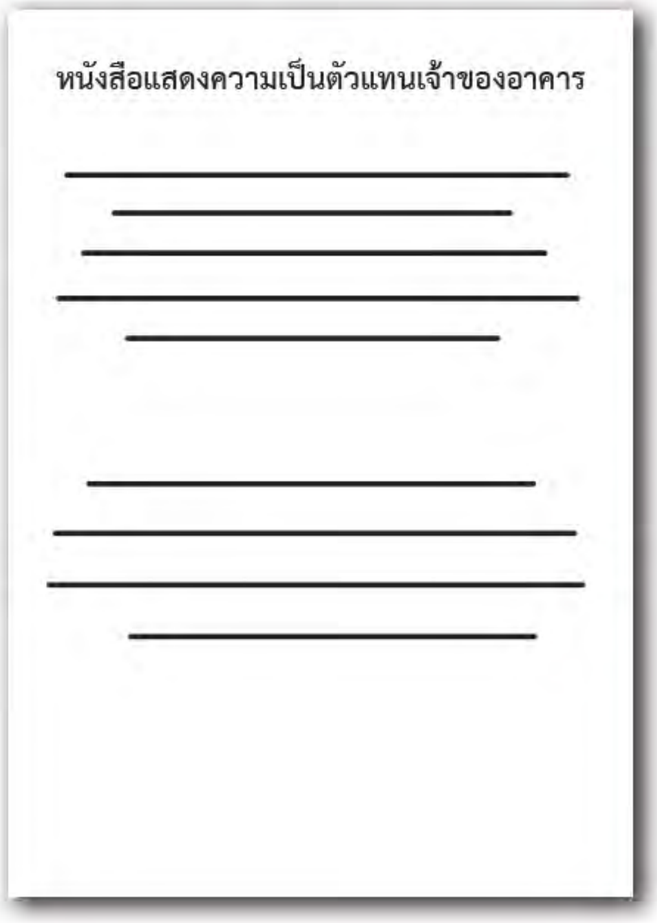
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน

(กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน

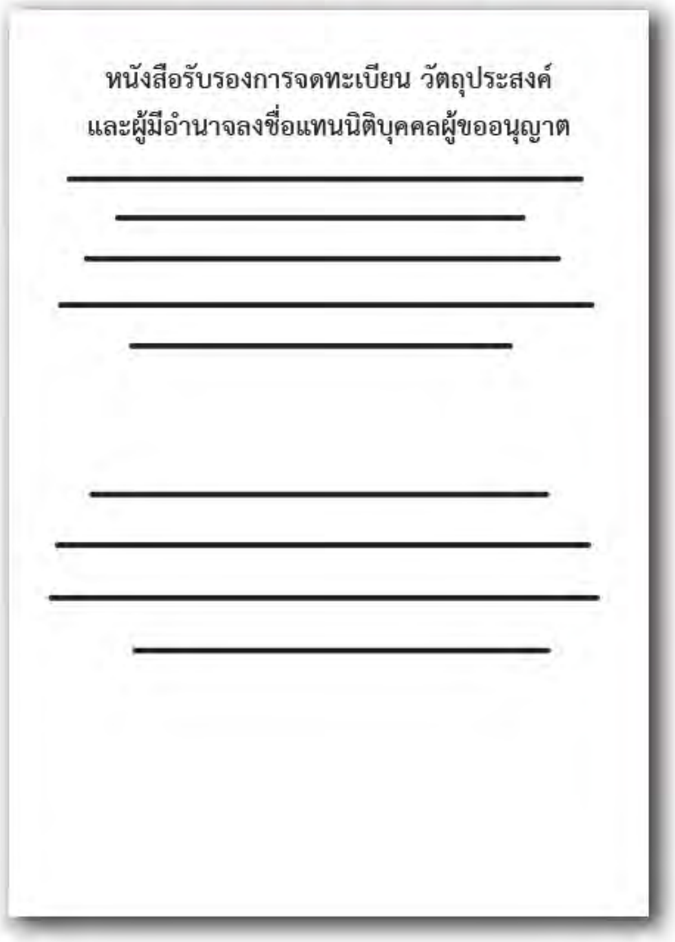


8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร

(หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

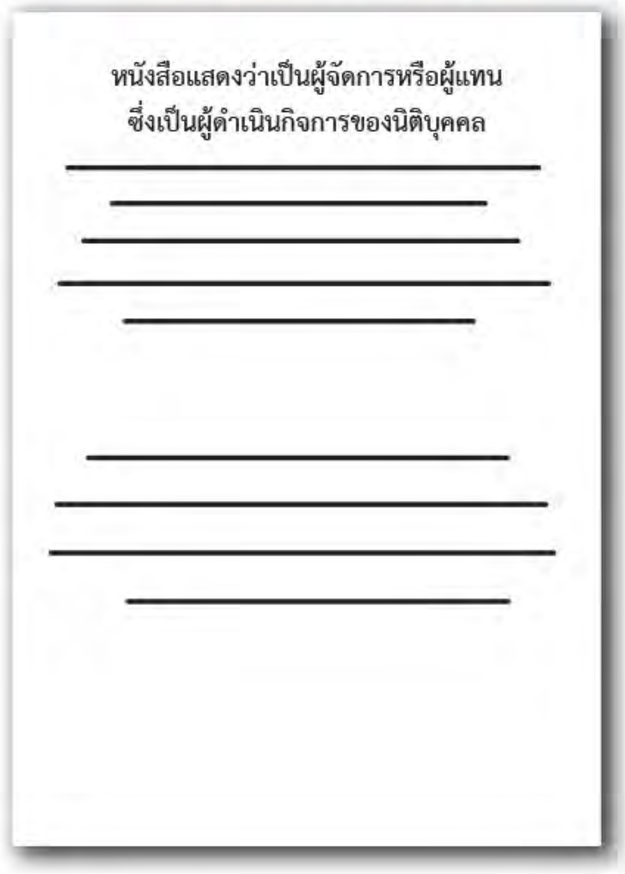


9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน



10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล

(กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)



11. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)



12

อายุใบอนุญาต และการต่ออายุใบอนุญาต

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



อายุใบอนุญาต

เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องกำหนดอายุใบอนุญาต ตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้าง หรือดัดแปลง ดังนี้

1) พื้นที่ของอาคารน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต 1 ปี





2) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต 2 ปี

3) พื้นที่ของอาคารตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตร ขึ้นไป
กำหนดอายุใบอนุญาต 3 ปี



การต่ออายุใบอนุญาต

ถ้าต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก
ให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ไม่เกินอายุใบอนุญาตที่ได้รับ

และการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 2
จะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้ดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดแล้วเสร็จ
หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้ว
เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต
โดยจะต่ออายุใบอนุญาตให้อีก**ไม่เกิน 3 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี**



13

ค่าธรรมเนียม

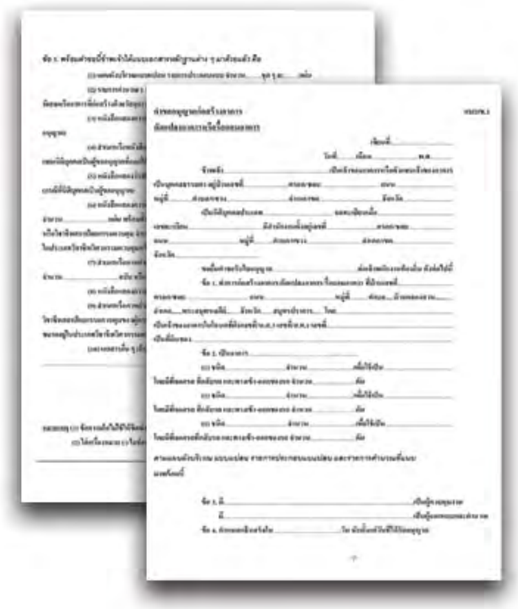
ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท
(5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20	บาท
(6) ใบรับรอง	ฉบับละ	10	บาท
(7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5	บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท



14

ชาวต่างชาติ
สามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่



กรณีที่ผู้ขออนุญาตเป็นชาวต่างชาติ
เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
ให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ หากมีเอกสารทางราชการว่าเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่
หรือมีภูมิลำเนาในประเทศไทย

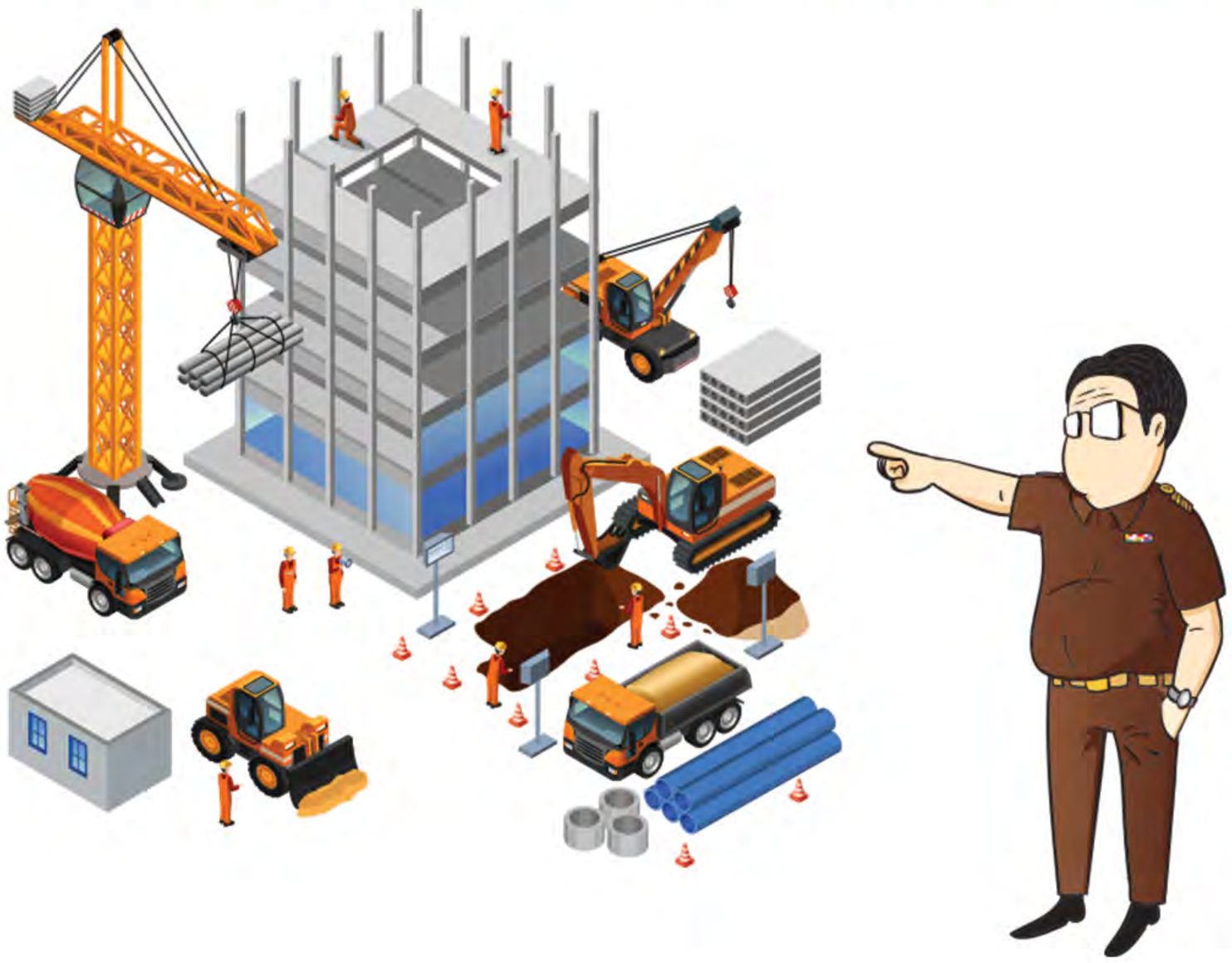
ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่ง
หรือดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ขอรับใบอนุญาตหากมีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย
โดยเอกสารที่ใช้ในการประกอบการขออนุญาตให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1
กรณีก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น ในหนังสือยินยอมให้ใช้ที่ดิน
จะต้องระบุพื้นที่ที่ให้ใช้ที่ดินและระยะเวลาการใช้ที่ดินด้วย



15

ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร?

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
โดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้



1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว



2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน



เมื่อดำเนินการตามข้อ 1. และ 2. แล้ว
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าว
สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่





ถ้าสามารถแก้ไขได้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร
หรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง



ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถ
สั่งรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้
การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย



16

โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำ
ที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น
ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก





ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย
และใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น
นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต
โดยไม่ได้รับอนุญาต

จำคุกไม่เกิน 3 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหกหมื่นบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**
และปรับอีก**วันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท**
ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน
หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง





ทำการรื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

จำคุกไม่เกิน 3 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหกหมื่นบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**





ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
ให้ผิดไปจากแบบแปลนแผนผังบริเวณ
ที่ได้รับอนุญาต

จำคุกไม่เกิน 3 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหกหมื่นบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**
และปรับอีก**วันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท**
ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน
หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง





ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร
ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
เพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ และกรณี
เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง
ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง
โดยไม่ได้รับอนุญาต

จำคุกไม่เกิน 3 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหกหมื่นบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**





การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูล
หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาต
โดยวิธีการแจ้ง

ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท





การฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ที่ให้รื้อถอนอาคาร โดยมิได้อยู่ในระหว่าง
การอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

จำคุกไม่เกิน 6 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**
และปรับอีก**วันละไม่เกินสามหมื่นบาท**
จนกว่าจะได้ปฏิบัติตามคำสั่ง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น





การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ที่ให้ระงับการกระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย
หรือคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคาร
ที่มีการกระทำนั้น

จำคุกไม่เกิน 6 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**
และปรับอีก**วันละไม่เกินสามหมื่นบาท**
ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน
หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง





การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ที่สั่งให้ระงับการใช้อาคาร
เนื่องจากการใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
โดยไม่ได้รับอนุญาต

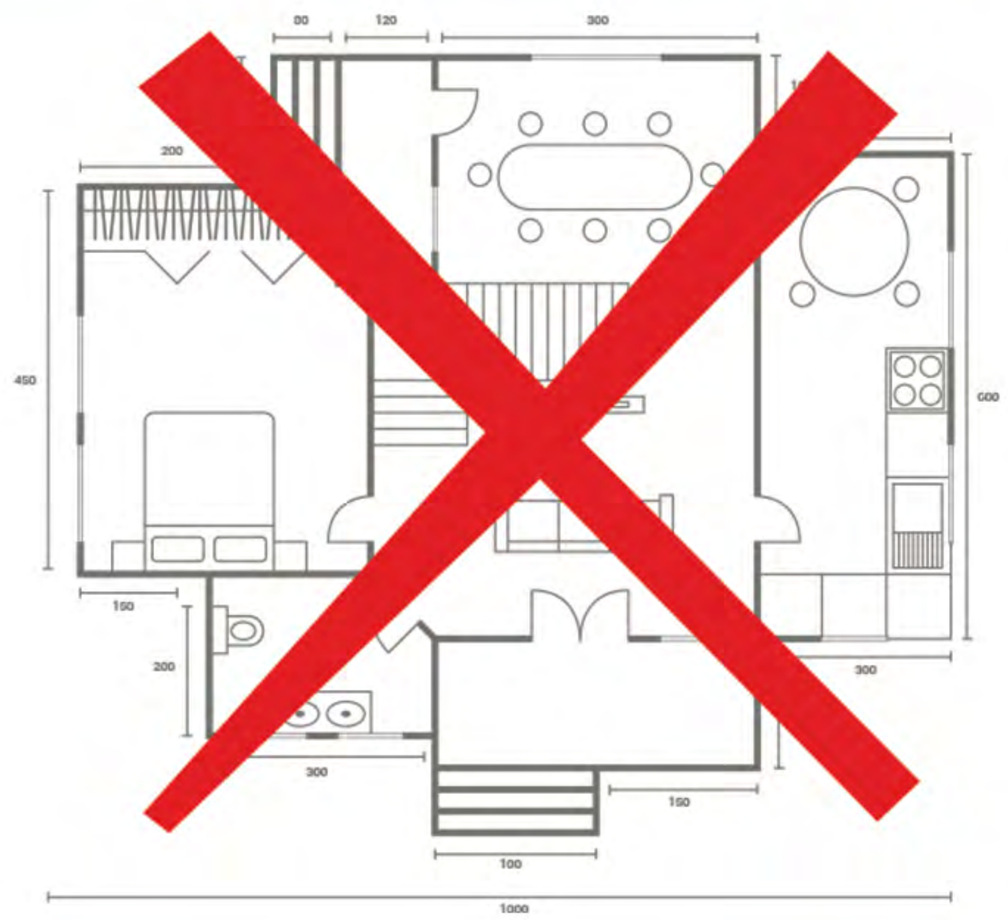
จำคุกไม่เกิน 6 เดือน
หรือ**ปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท**
หรือ**ทั้งจำทั้งปรับ**
และปรับอีก**วันละไม่เกินสามหมื่นบาท**
ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน
หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง



17

การยกเว้นแบบแปลนอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารได้ยกเว้นอาคารบางประเภท
ที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบล
(แต่ทั้งนี้ต้องไม่อยู่ในบริเวณที่มีกฎกระทรวงห้ามการก่อสร้างอาคารบางประเภท ฯลฯ) **ดังต่อไปนี้**



1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้น และ มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมไม่เกิน 150 ตารางเมตร



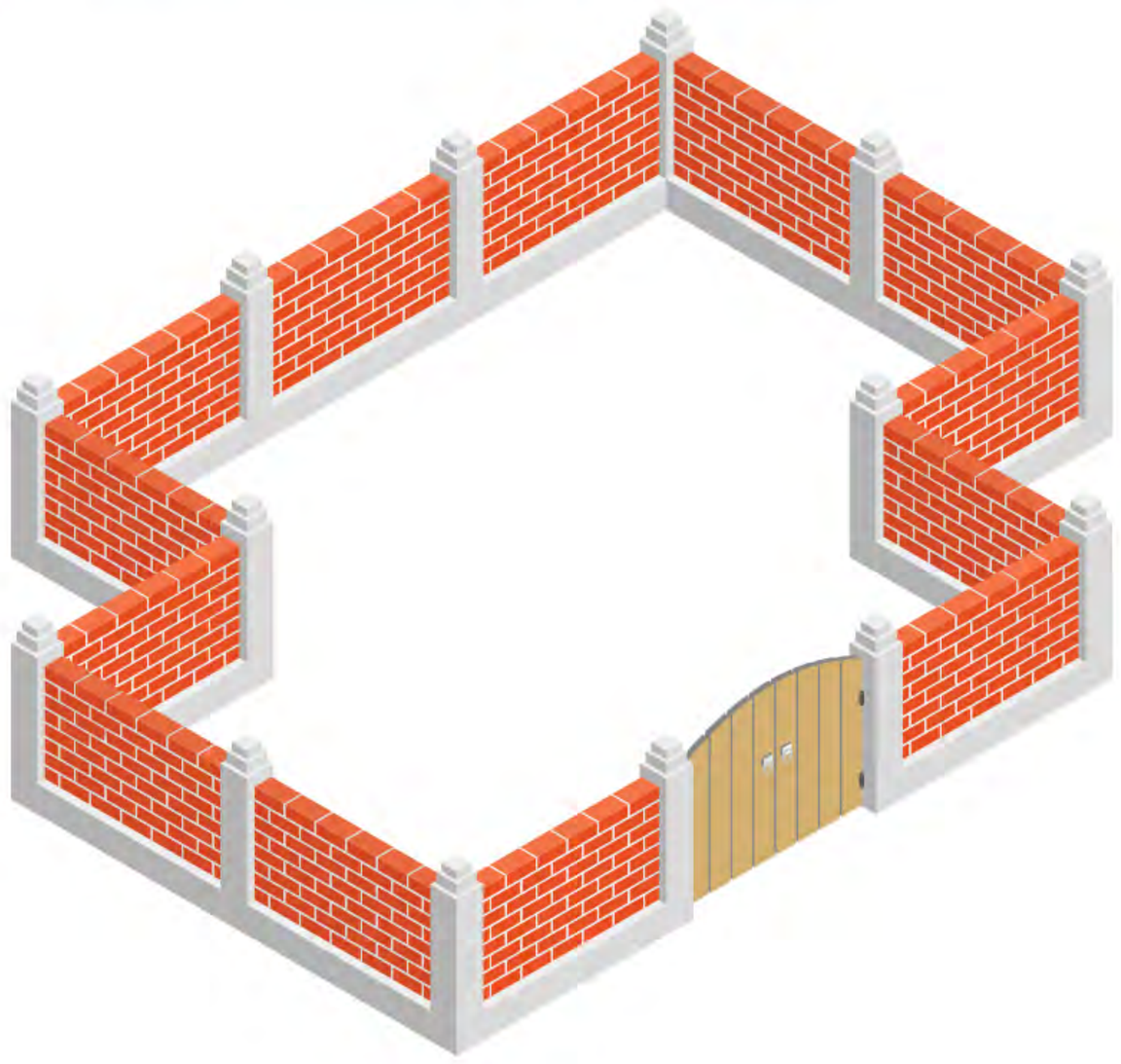
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตร ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมไม่เกิน 100 ตารางเมตร



3. อาคารเลี้ยงสัตว์
ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมไม่เกิน 100 ตารางเมตร



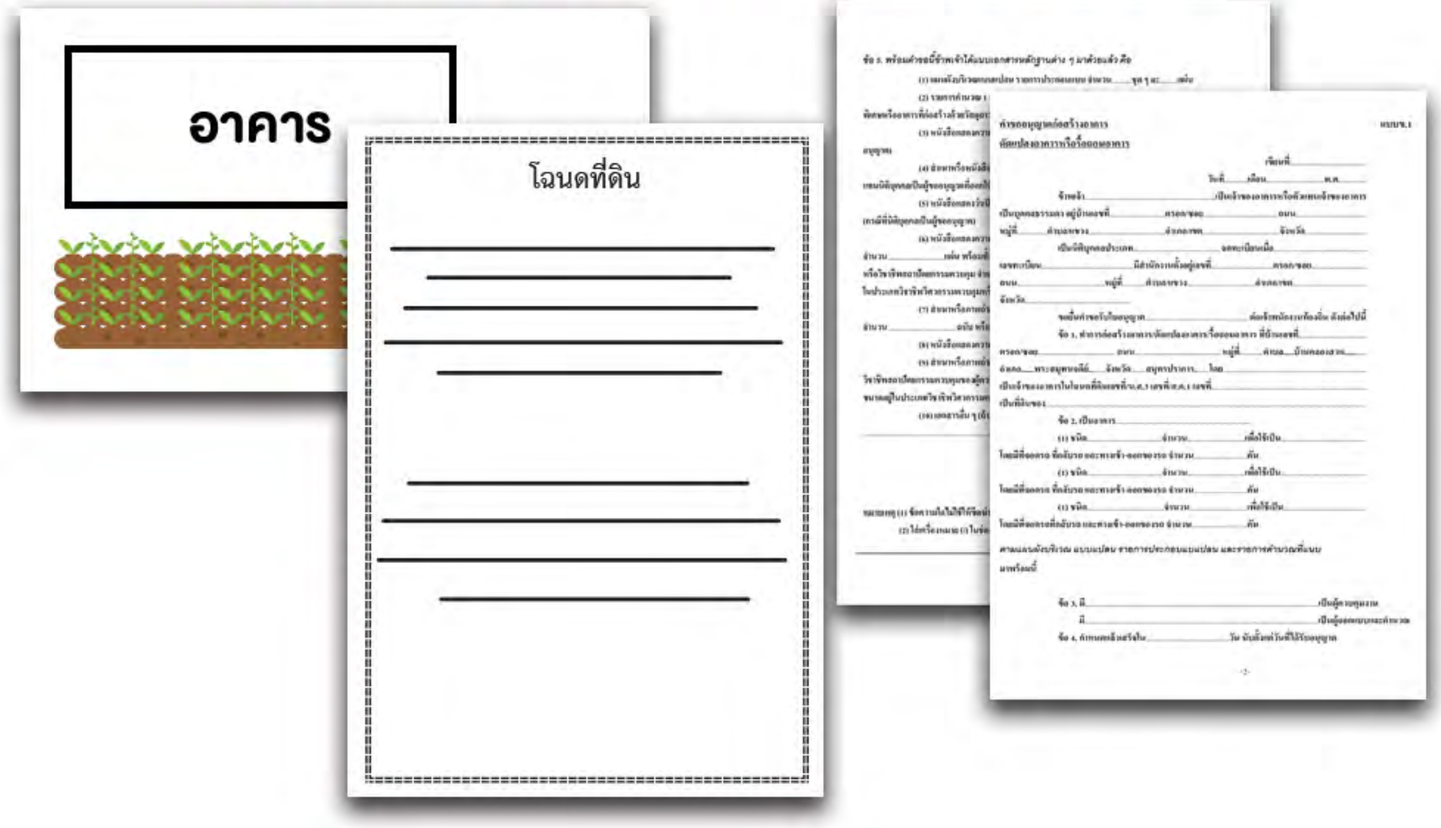
4. รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย



5. หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร



ผู้ขออนุญาตไม่ต้องยื่นแบบแปลน
รายการประกอบแบบแปลน
และรายการคำนวณ ในการขออนุญาต
เพียงแต่ยื่นแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขป
และสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมกับคำขอ



18

ใครคือ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น”

(1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(2) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(3) ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล
สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(4) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(5) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(6) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่รัฐมนตรีประกาศ
กำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



19

การอุทธรณ์คืออะไร?
มีขั้นตอนและระยะเวลาในการอุทธรณ์อย่างไร



การอุทธรณ์ คือ

การจัดให้มีการทบทวนความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งทางปกครอง
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
โดยมีขั้นตอนและระยะเวลาในการอุทธรณ์ ดังนี้





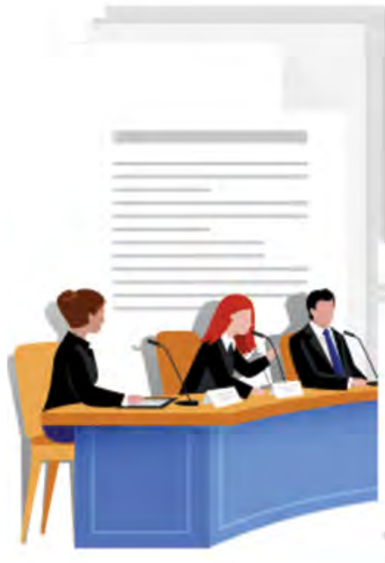
การยื่นหนังสืออุทธรณ์เพื่อโต้แย้งคำสั่ง



- ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง



- ทำเป็นหนังสือยื่นต่อ
  เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง



- เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งคำอุทธรณ์
  และเอกสารที่เกี่ยวข้อง
  ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
  ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์

การพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์
ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์



- ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่วันที่ได้รับอุทธรณ์
  จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- แจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือ
  ไปยังผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่น







การฟ้องคดีเพื่อโต้แย้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ต่อศาลปกครอง

ภายใน 30 วัน

- ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์
- ทำเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครอง



20

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ประกอบด้วยใครบ้าง?





(1) ในเขตกรุงเทพมหานคร หรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ประกอบด้วย

ปลัดกระทรวงมหาดไทย	ประธานกรรมการ
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการ
ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด	กรรมการ
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	กรรมการ
ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม	กรรมการ
ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม	กรรมการ
ผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกินหกคน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรี (จากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคน)	กรรมการ
หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร	กรรมการและเลขานุการ



(2) ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ประกอบด้วย

ผู้ว่าราชการจังหวัด	ประธานกรรมการ
อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด	กรรมการ
บุคคลอื่นอีกไม่เกินหกคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง (จากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคน)	กรรมการ
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด	กรรมการและเลขานุการ



21

การกระทำที่เป็นเหตุแห่งการออกคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น



การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร
โดยไม่ได้รับอนุญาต



การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร
ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน
รายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไว้



ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถที่ระบุไว้ตามกฎหมายเพื่อการอื่น



ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้

โดยไม่ได้รับอนุญาต



22

การอุทธรณ์
คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



กรณีผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต
ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว
มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
ได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง



ผู้ขอรับใบอนุญาต, ผู้ได้รับใบอนุญาต,
ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ,
ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น



อุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

โดยการอุทธรณ์ให้ทำเป็นหนังสือ
ยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง
ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะจัดส่งเรื่องอุทธรณ์
และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน
นับแต่วันที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์



ผู้ขอรับใบอนุญาต, ผู้ได้รับใบอนุญาต,
ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ,
ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
(ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น)

ยื่นหนังสืออุทธรณ์



เจ้าพนักงานท้องถิ่น
(ผู้ออกคำสั่ง)

ส่งเรื่องอุทธรณ์
และเอกสารหลักฐาน
ภายใน 10 วัน



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์
หลังจากรับเรื่องอุทธรณ์ภายใน 60 วัน
แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมเหตุผลเป็นหนังสือ
ให้กับผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
(วินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน 60 วัน)

แจ้งคำวินิจฉัย
พร้อมเหตุผลเป็นหนังสือ



เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ผู้อุทธรณ์

หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์
ก็มีสิทธิเสนอคดีต่อศาลภายใน 30 วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา 52
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



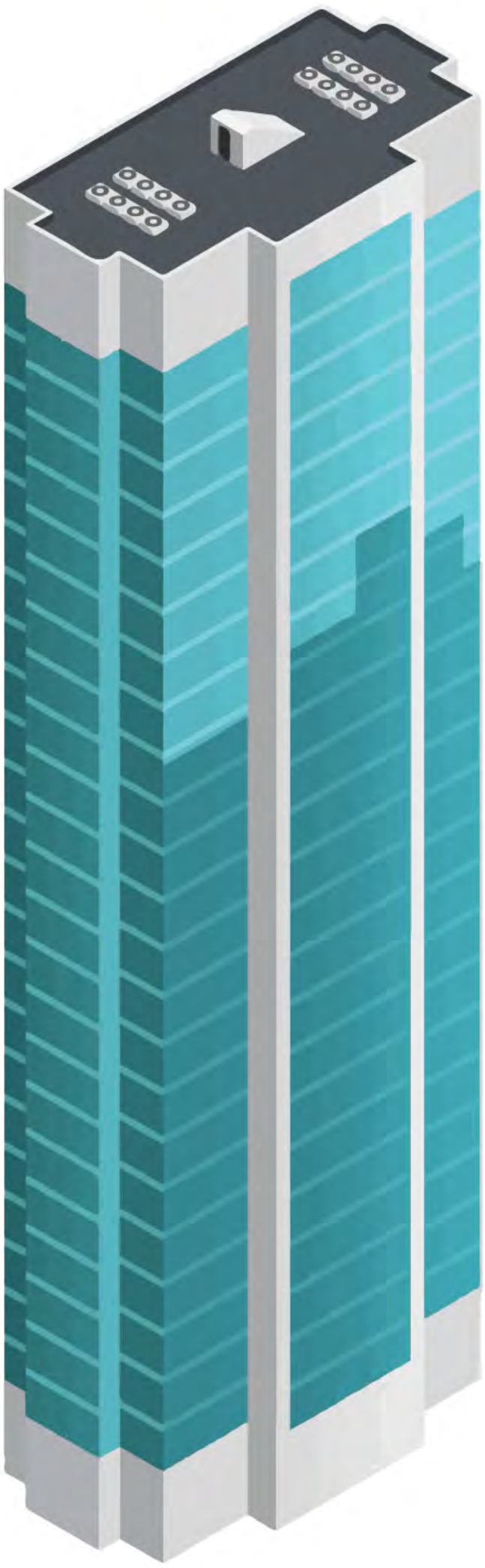
23

อาคาร 9 ประเภท

ที่จำเป็นต้องตรวจสอบ

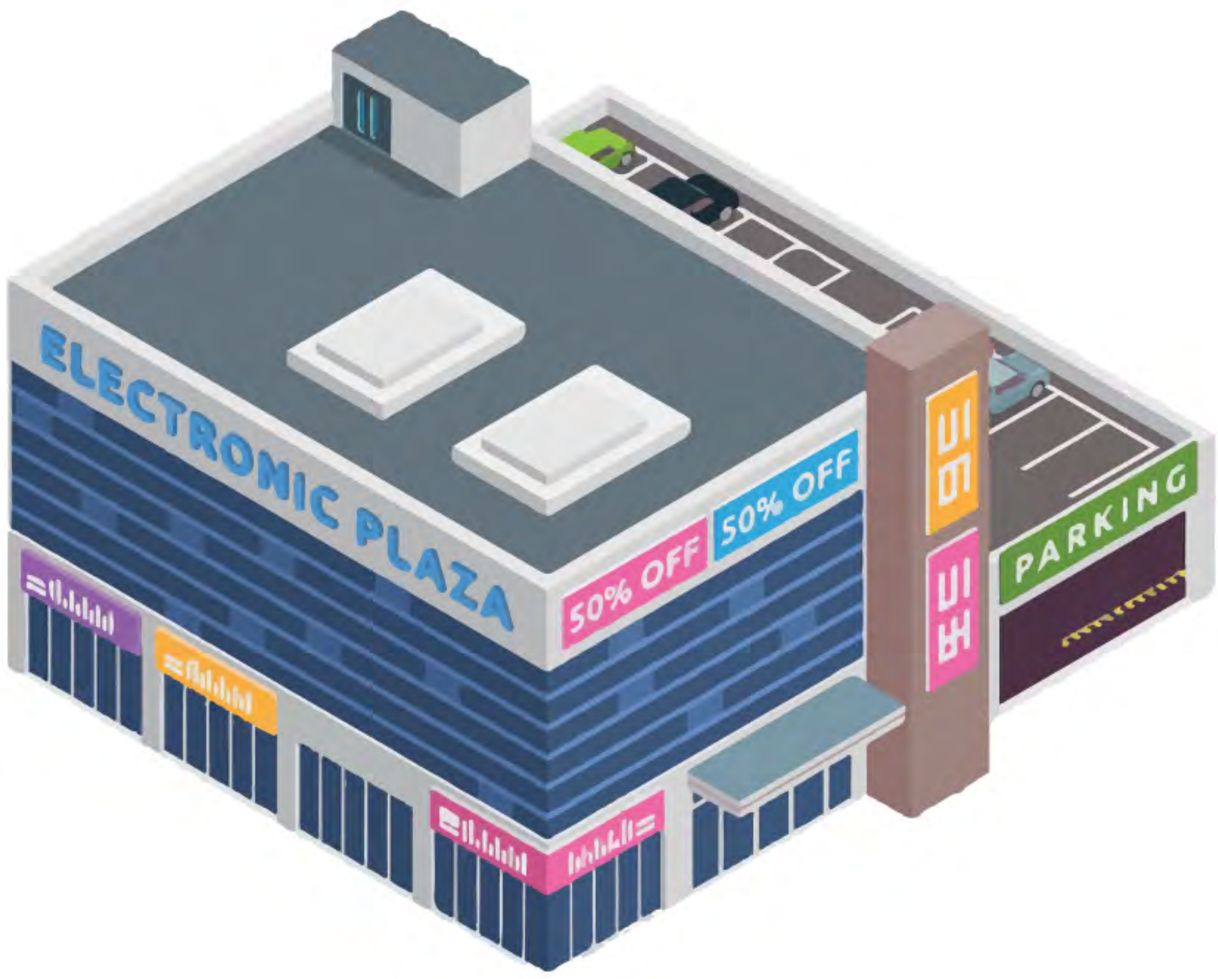


1. อาคารสูง ตั้งแต่ 23 ม. ขึ้นไป



2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

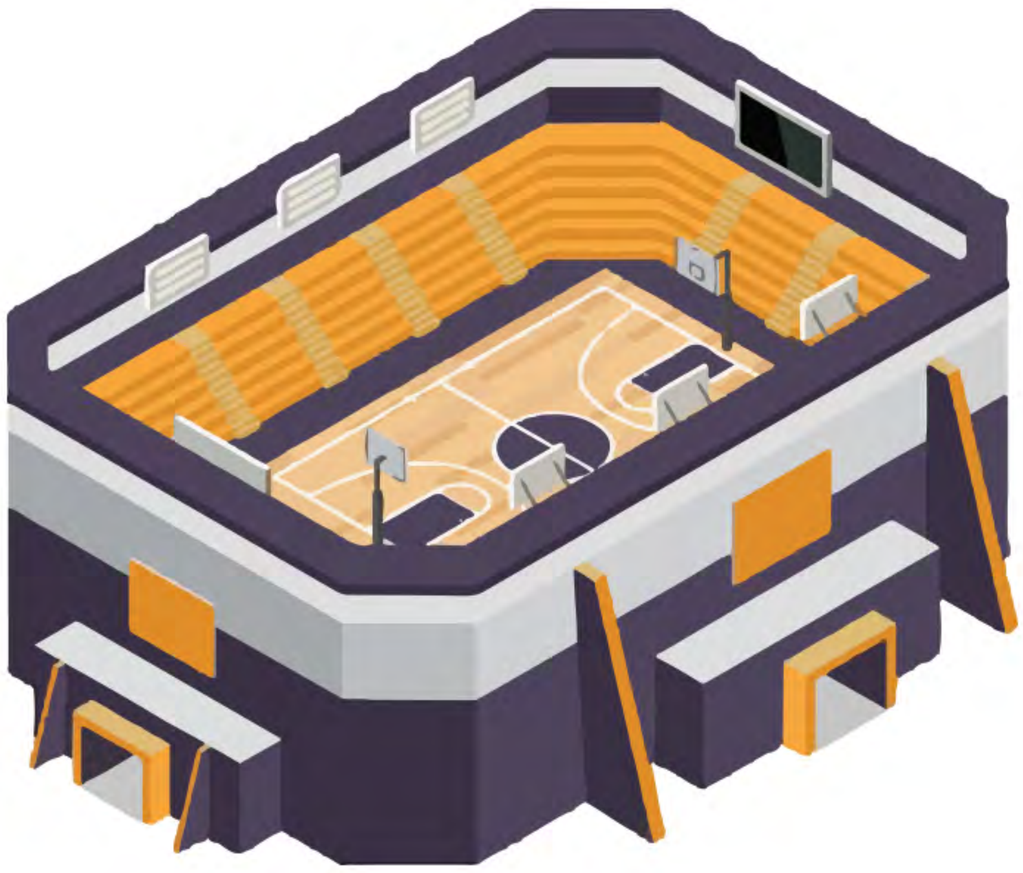
พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป



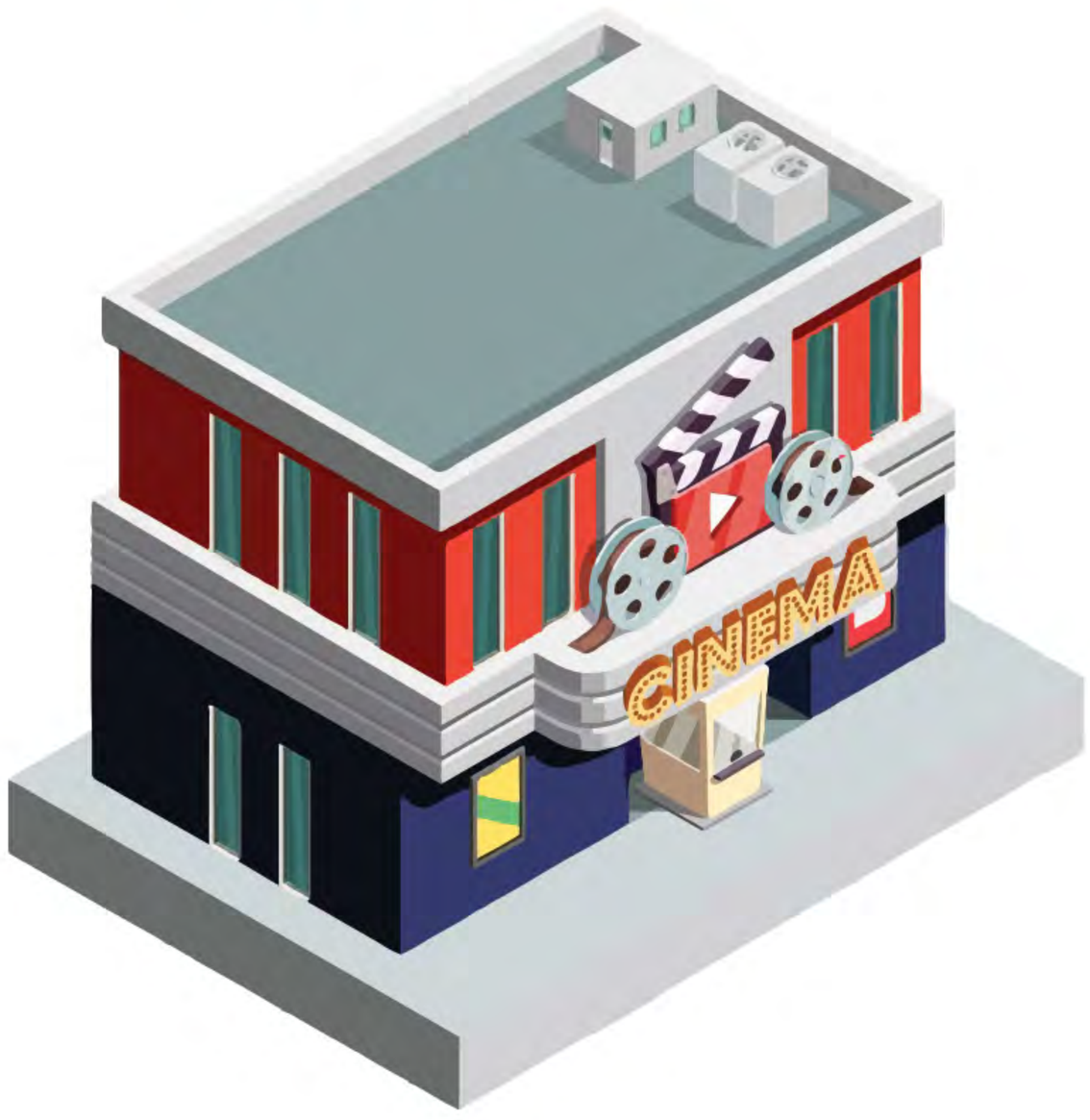
3. อาคารชุมนุมคน

พื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป

หรือชุมนุมคน ได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป



4. โรงมหรสพ



5. โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

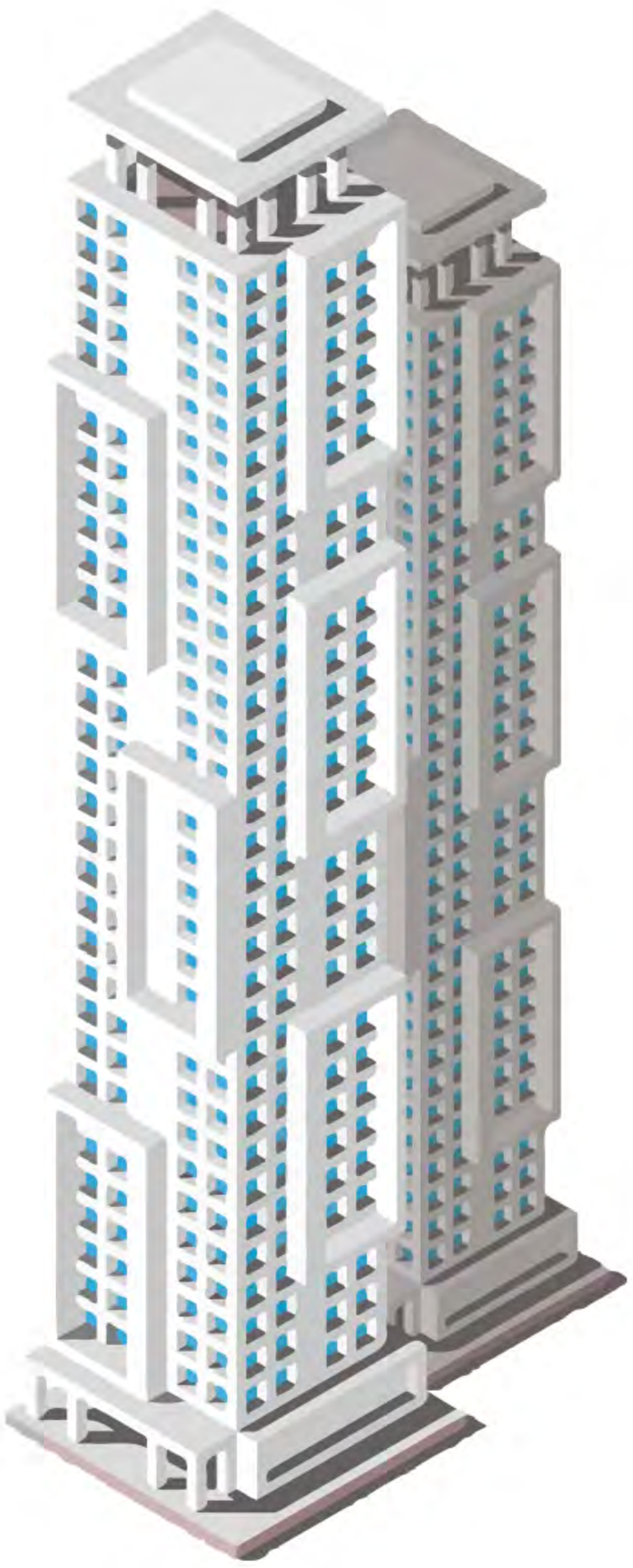


6. สถานบริการ พื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. ขึ้นไป



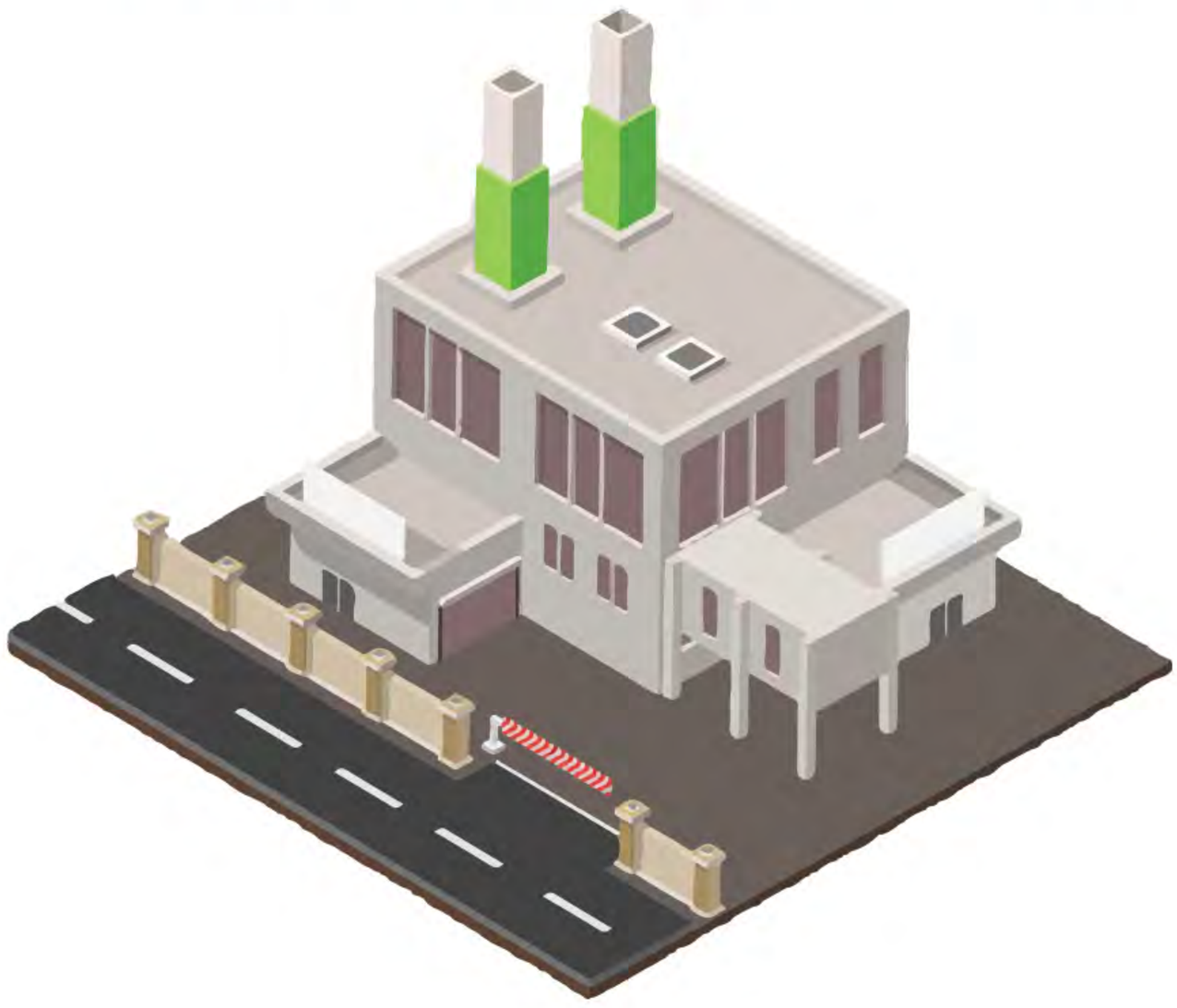
7. อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม

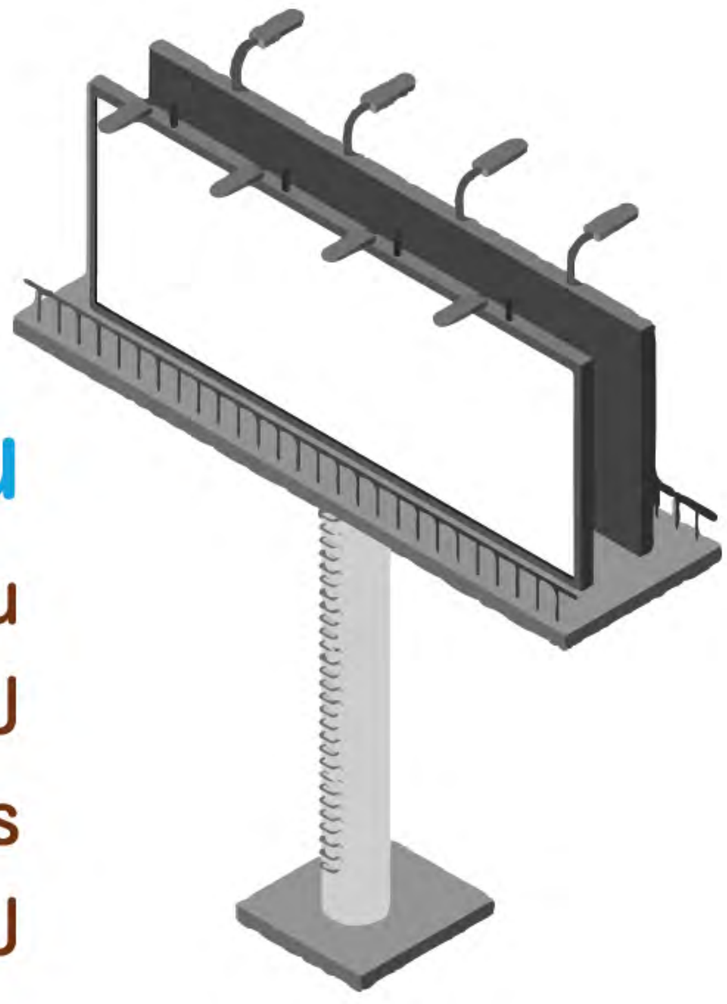
พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม. ขึ้นไป



8. อาคารโรงงาน

สูงมากกว่า 1 ชั้น
และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตร.ม. ขึ้นไป





9. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น

สำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่สูงจากพื้นดิน
ตั้งแต่ 15 ม. ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตร.ม. ขึ้นไป
หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร
หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม. ขึ้นไป

24

แนวทางและขั้นตอน

ในการตรวจสอบอาคาร



เจ้าของอาคารต้องจัดหาผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

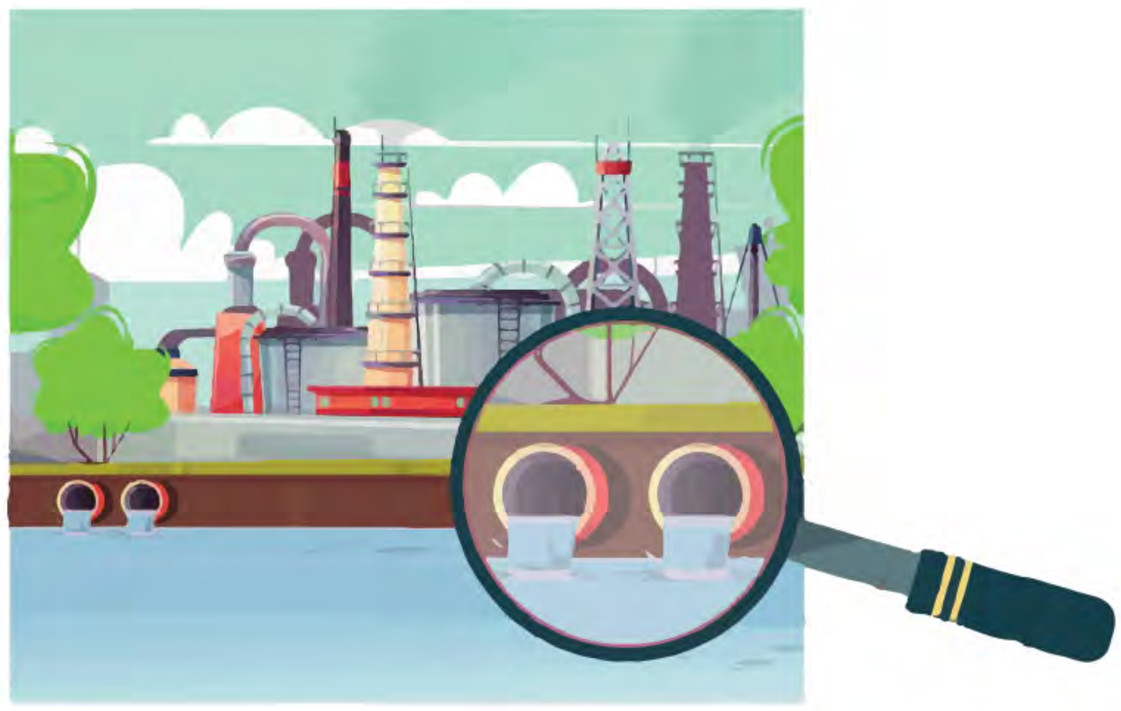
มาตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของอาคาร และระบบต่าง ๆ ของอาคาร



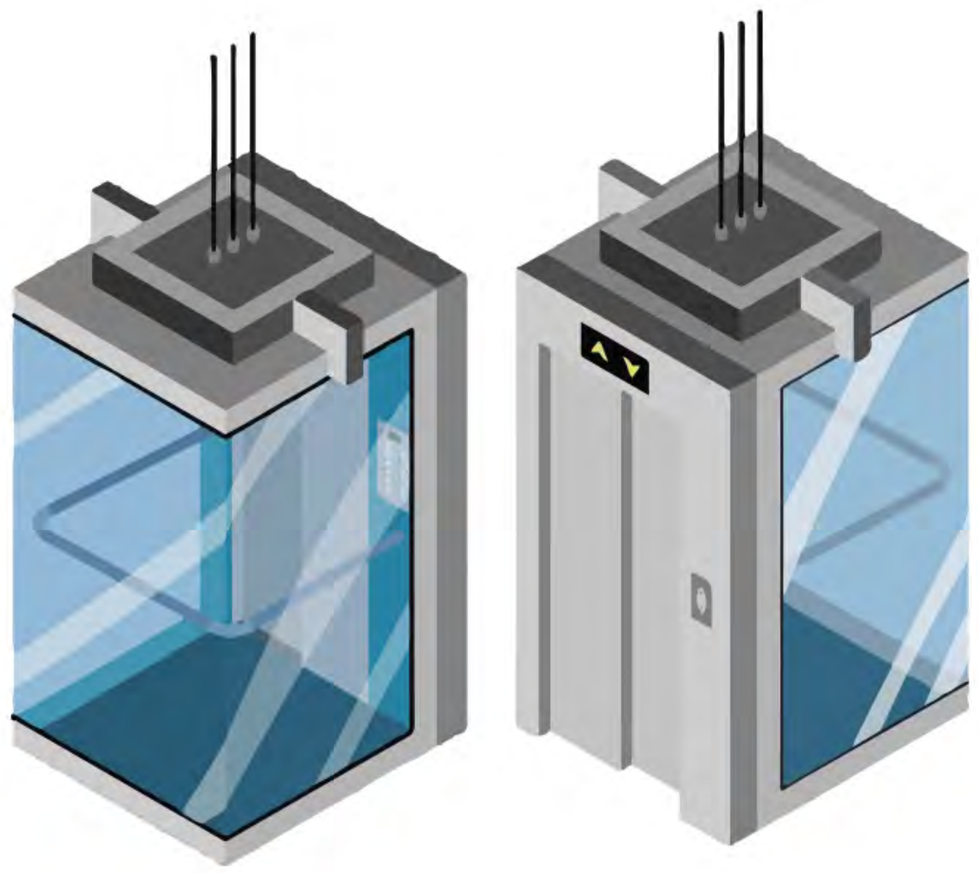
สิ่งที่ต้องตรวจสอบ เช่น



ระบบป้องกันเพลิงไหม้



ระบบบำบัดน้ำเสีย



ระบบลิฟต์

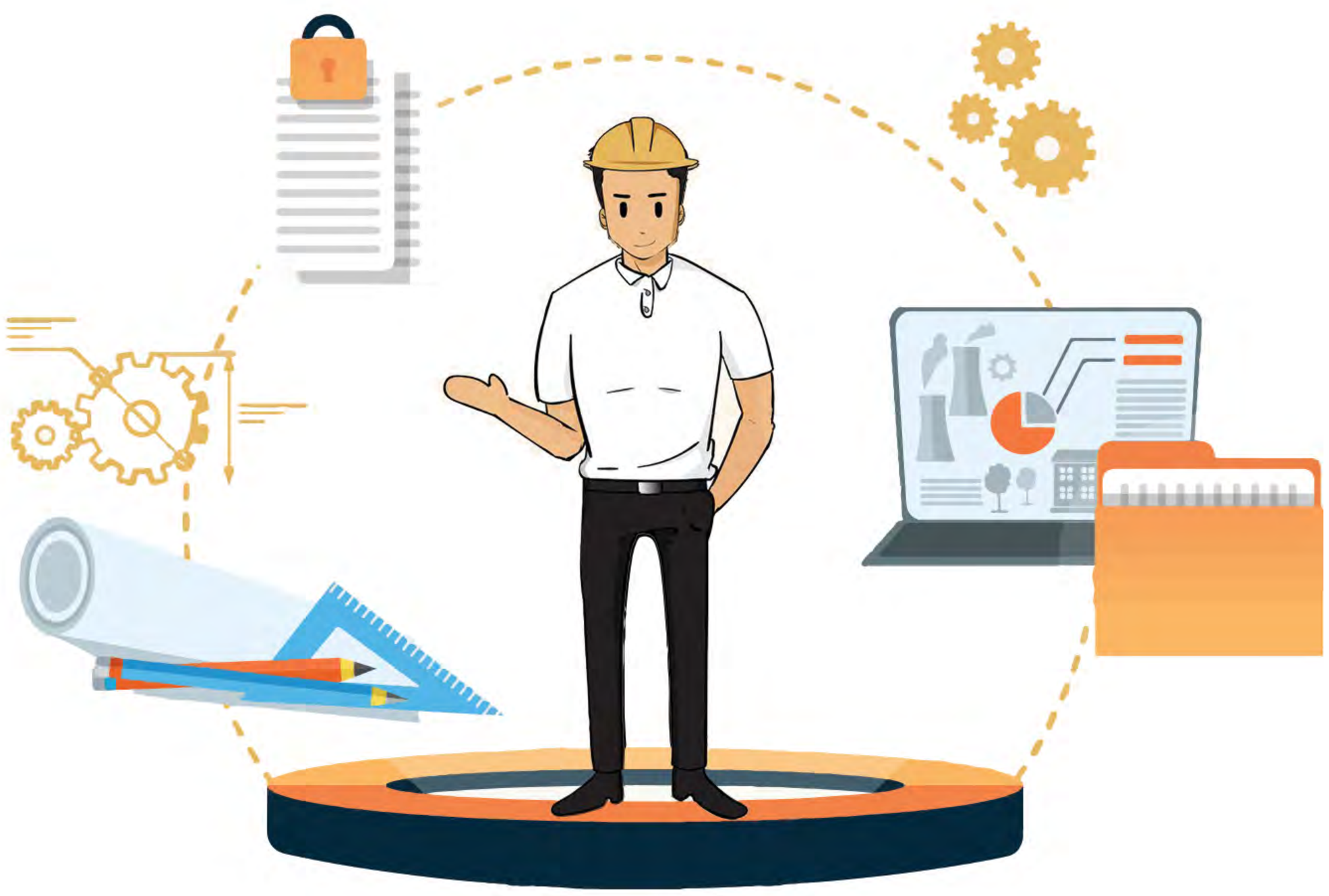
ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนและผู้ใช้อาคาร มีความปลอดภัย



25

ผู้ตรวจสอบอาคาร

ต้องมีคุณสมบัติดังนี้



เป็นบุคคลหรือนิติบุคคล
มีใบประกอบวิชาชีพวิศวกรหรือสถาปนิก



ผ่านการอบรมจากสถาบัน
ที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ผ่านการสอบเป็นผู้ตรวจสอบ

จากสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก

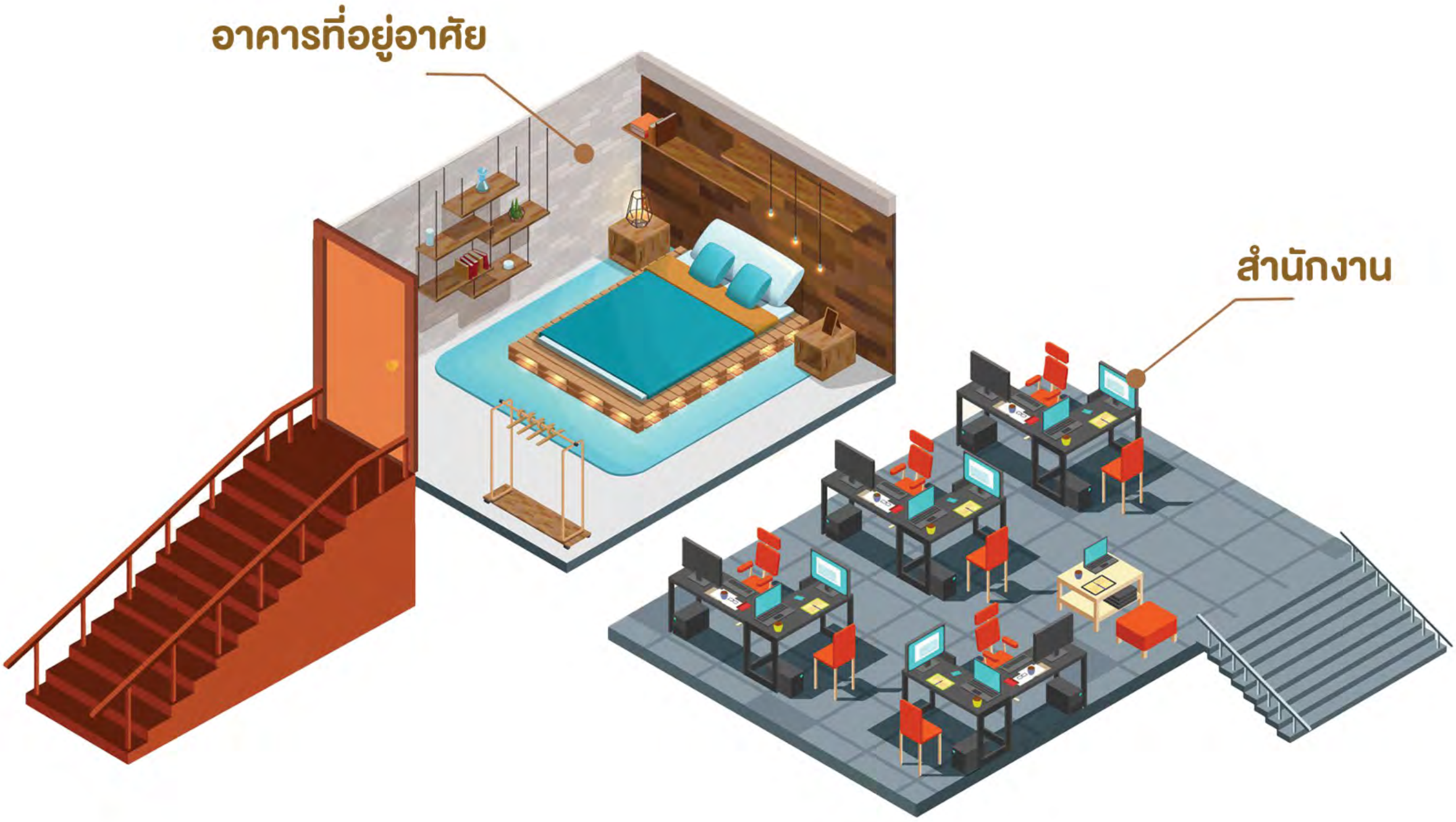
แล้วขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

กับกรมโยธาธิการและผังเมือง

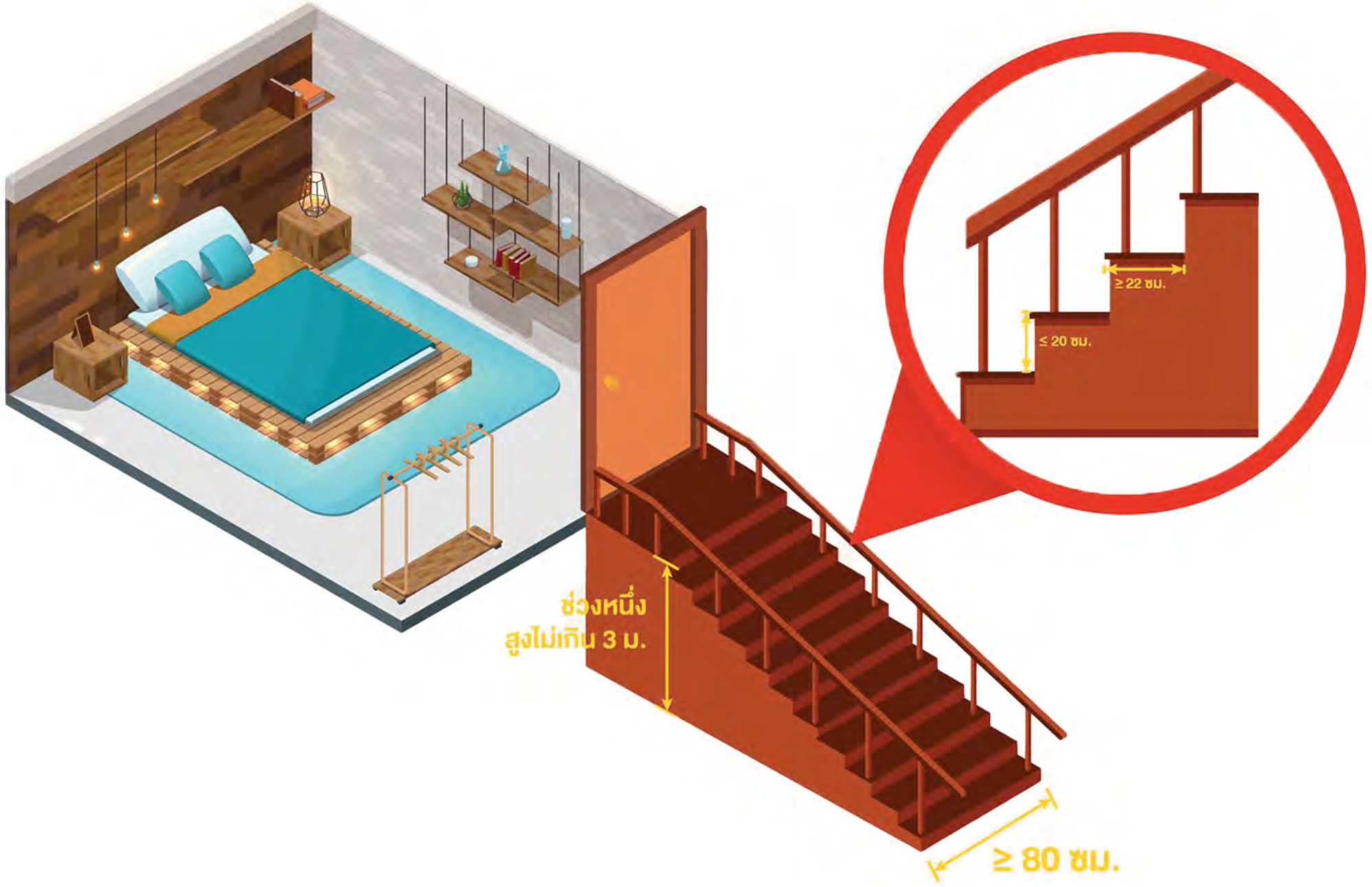


26

ขนาดบันไดของอาคารประเภทต่างๆ และขนาดของลูกตั้ง ลูกนอน



1. อาคารอยู่อาศัย



บันไดมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม.

ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร

ขนาดลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 ซม.

ขนาดลูกนอนความกว้างไม่น้อยกว่า 22 ซม.

2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ



2.1 กรณีอาคารที่มีพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม.

บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 ม.

ขนาดลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 ซม.

ขนาดลูกนอนความกว้างไม่น้อยกว่า 25 ซม.



2.2 กรณีอาคารที่มีพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตร.ม.

บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 ม.

ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 ม.

ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันได

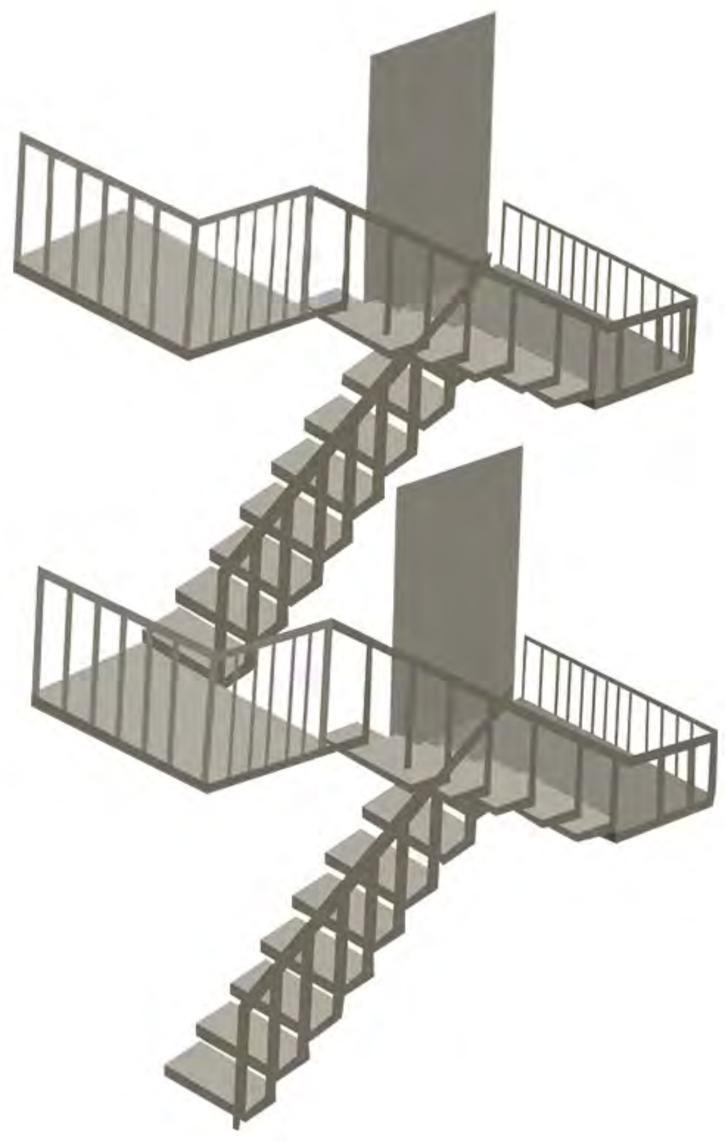
และแต่ละบันไดมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 ม.

27

อาคารดังนี้ต้องมี

บันไดหนีไฟ



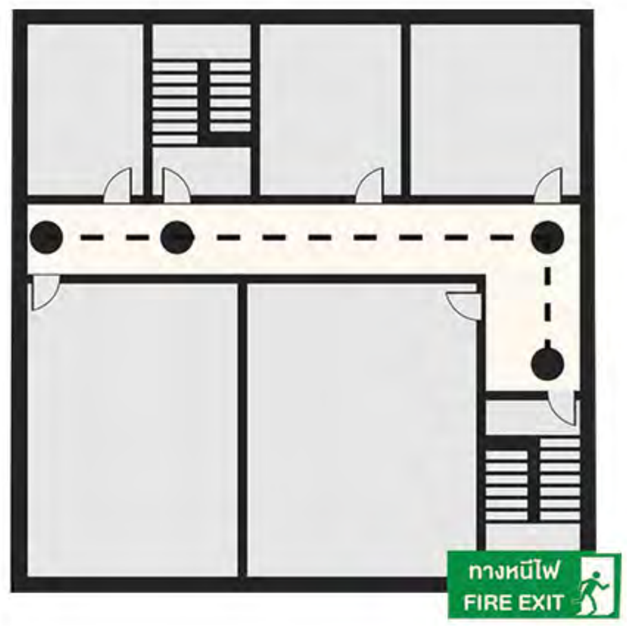




อาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร



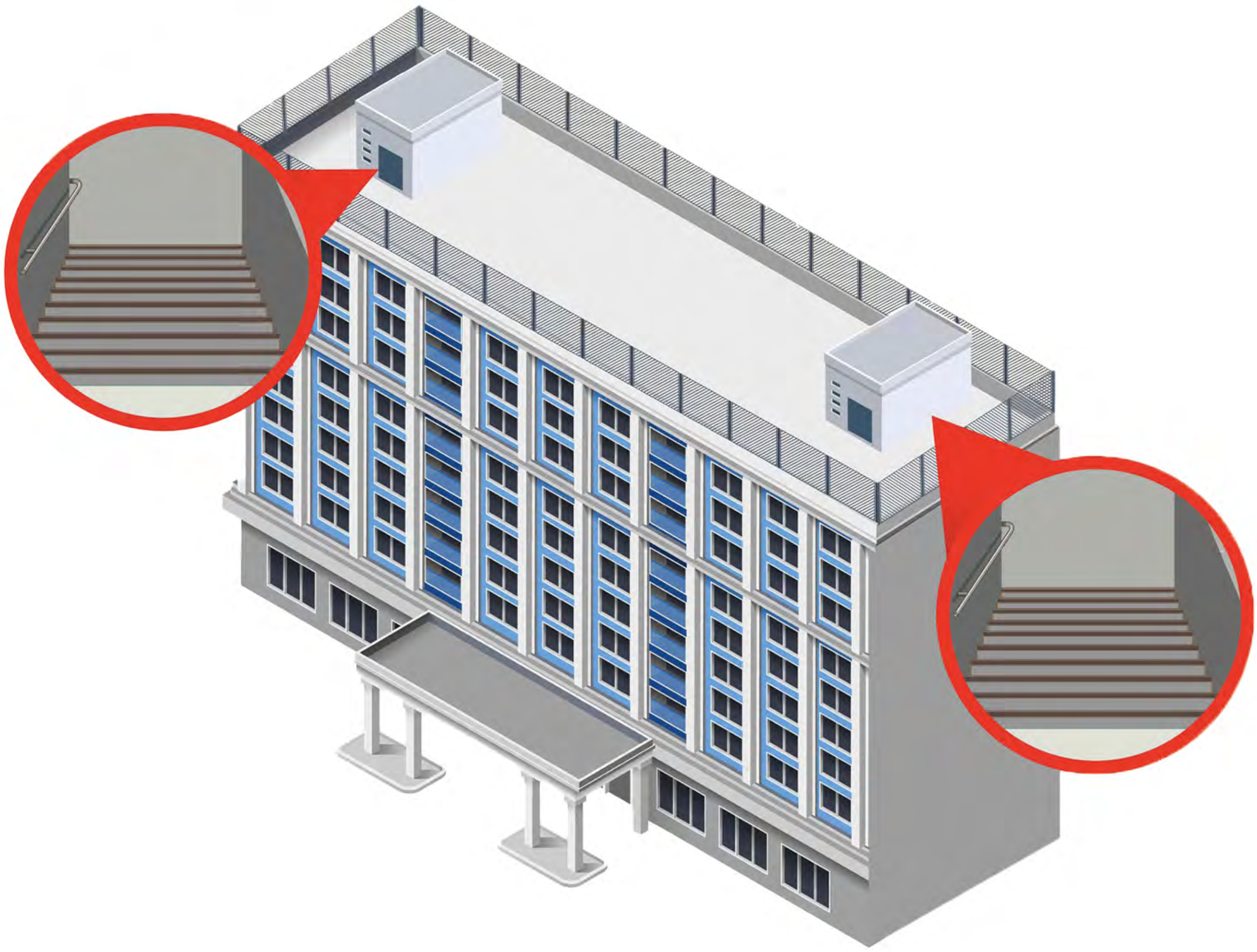
อาคารสูง 3 ชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3
ที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร



นอกจากมีบันไดปกติ จะต้องมีบันไดหนีไฟ
ที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อย 1 แห่ง
จะอยู่ภายในอาคาร หรือภายนอกอาคารก็ได้



ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้
โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

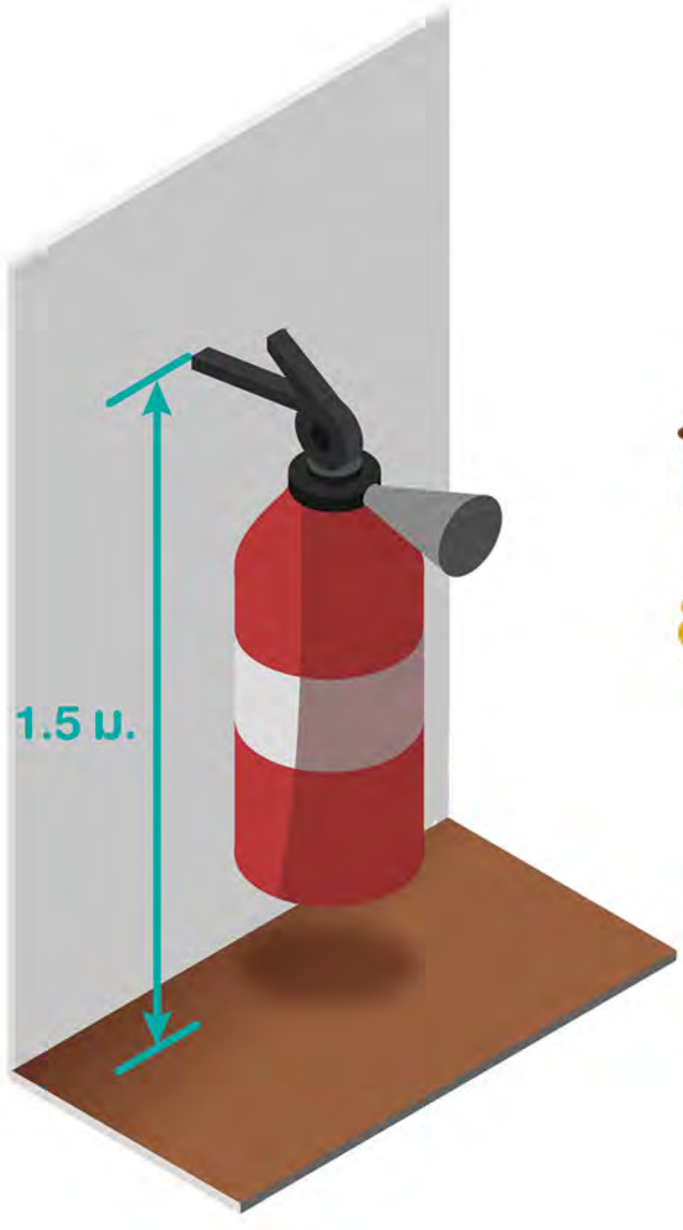


อาคารที่สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด
หรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได

28

อาคารประเภทใดบ้าง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ



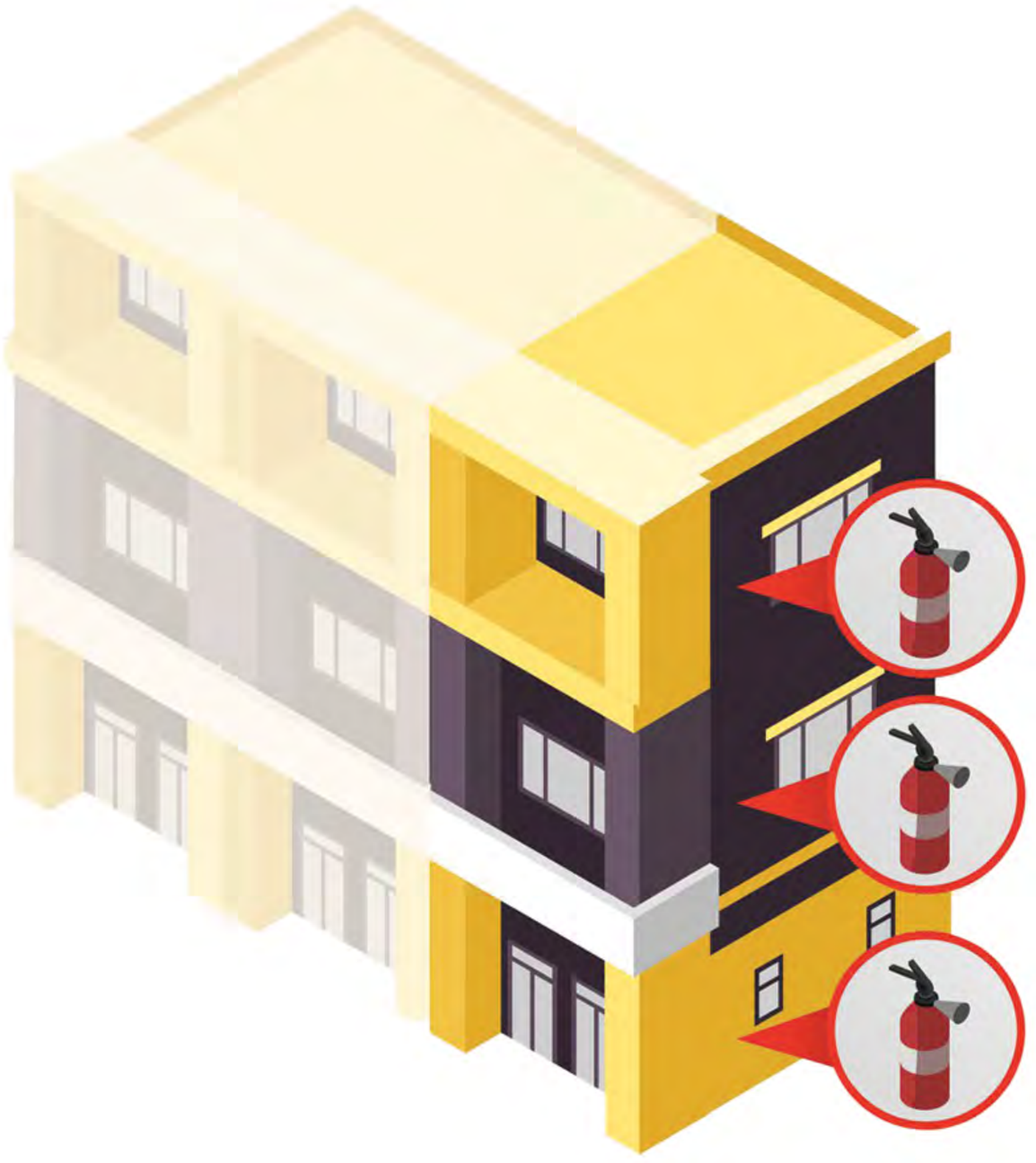


โดยติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่อง
สูงจากพื้นไม่เกิน 1.5 เมตร

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด

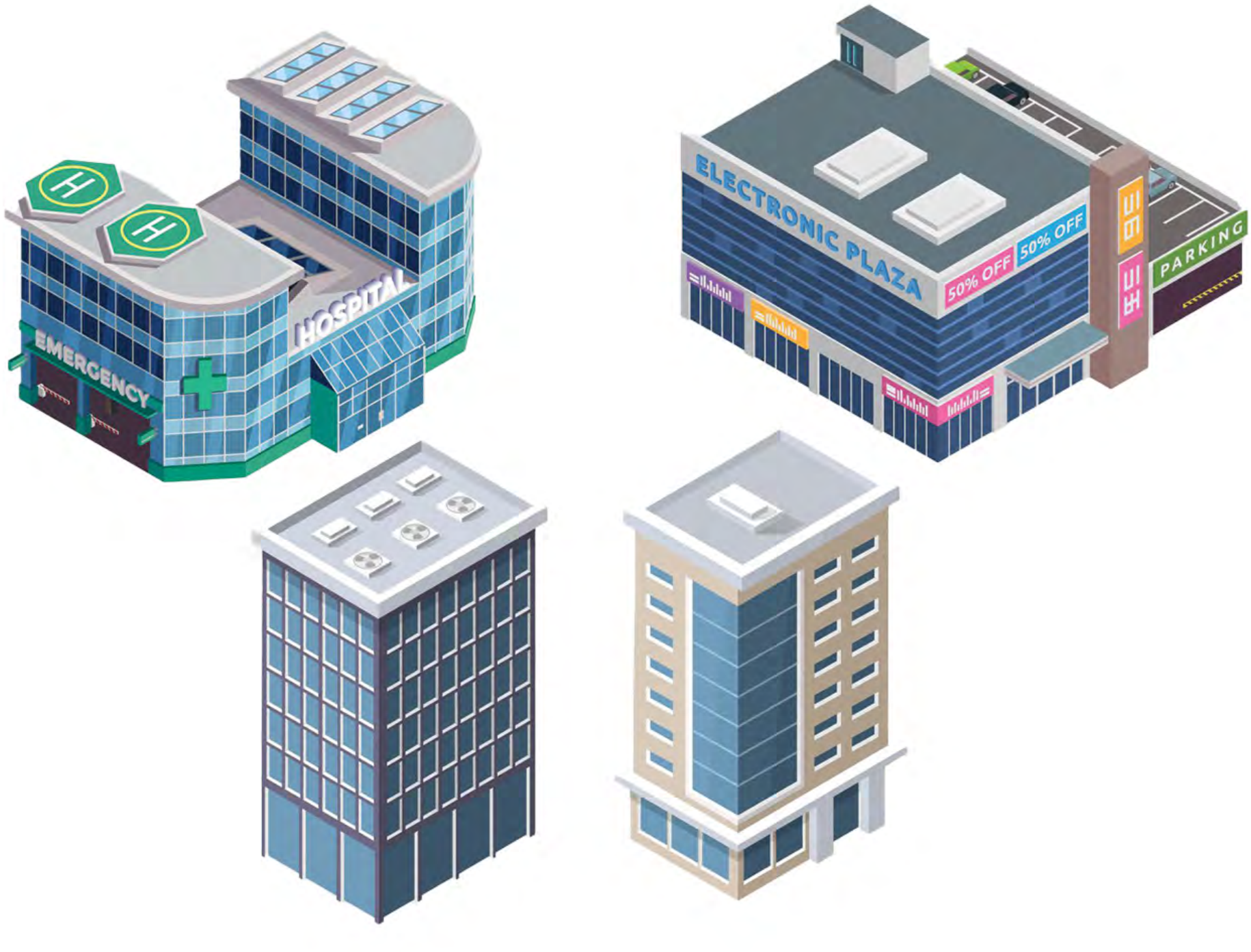
อาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น ติดตั้งคูหาละ 1 เครื่อง





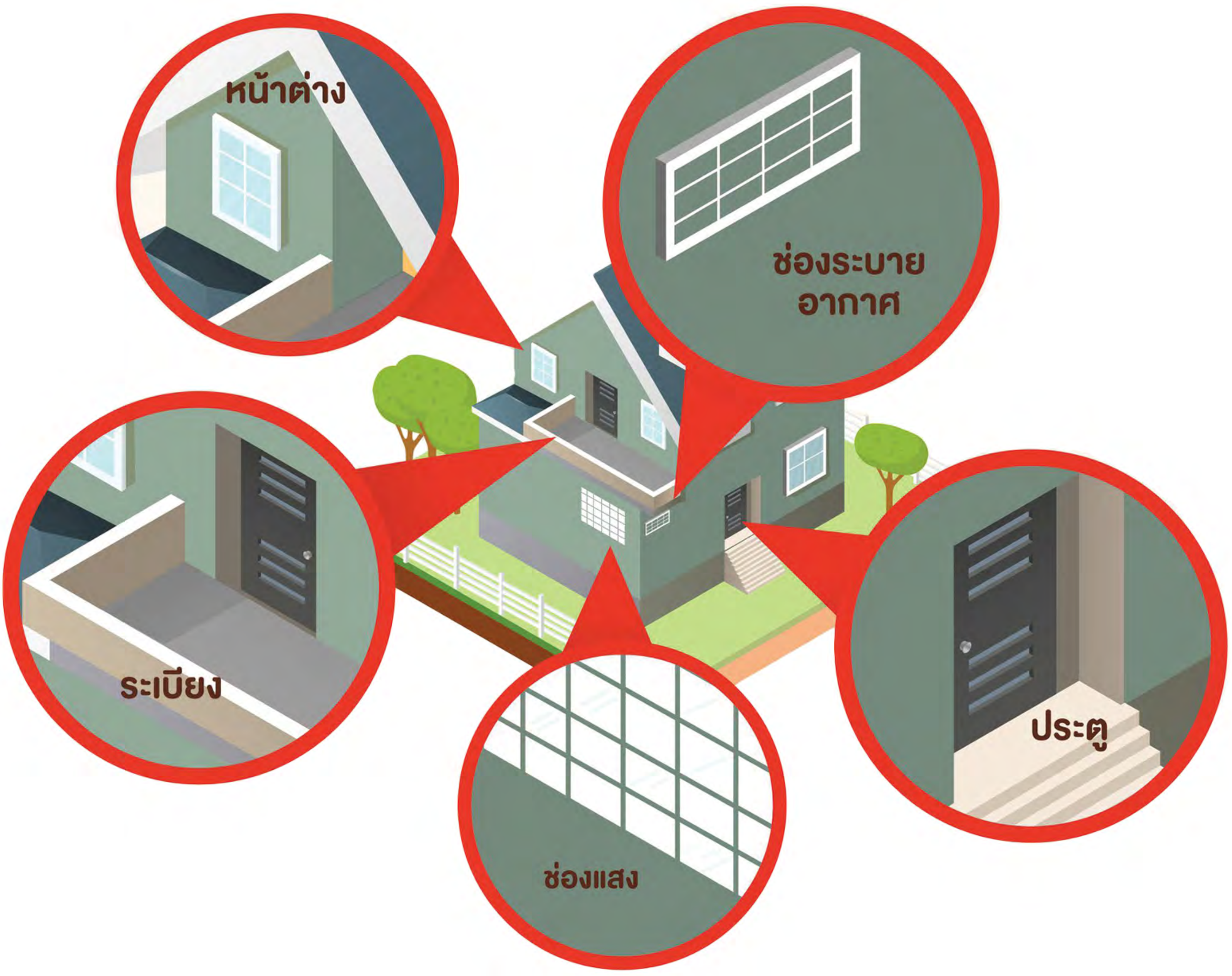
ถ้าอาคารที่สงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป ติดตั้งชั้นละ 1 เครื่อง

โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล
ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ
1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตร.ม.
ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร และไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง



29

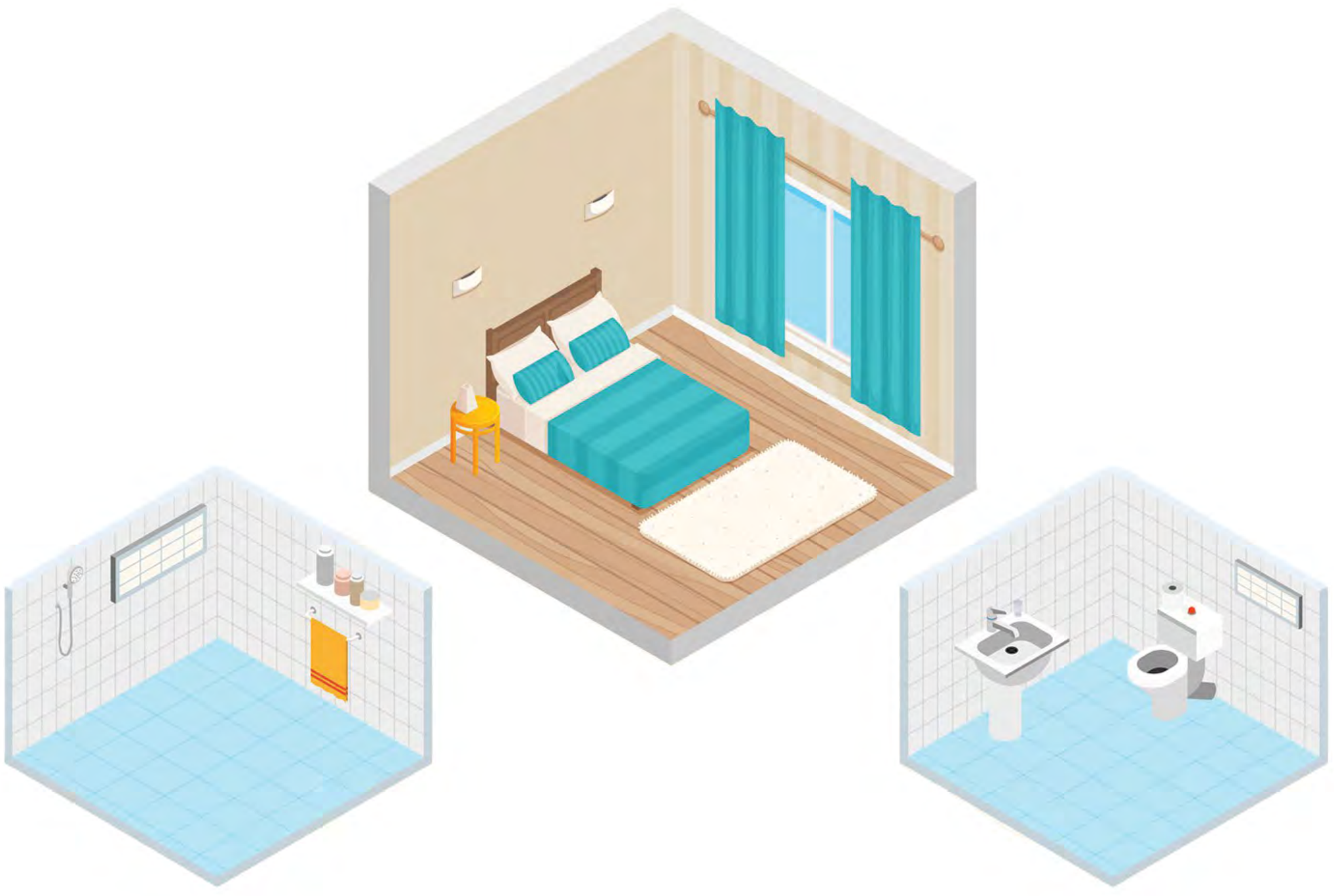
ช่องเปิด คืออะไร



30

ขนาดห้องนำ ห้องส้วม และห้องนอน

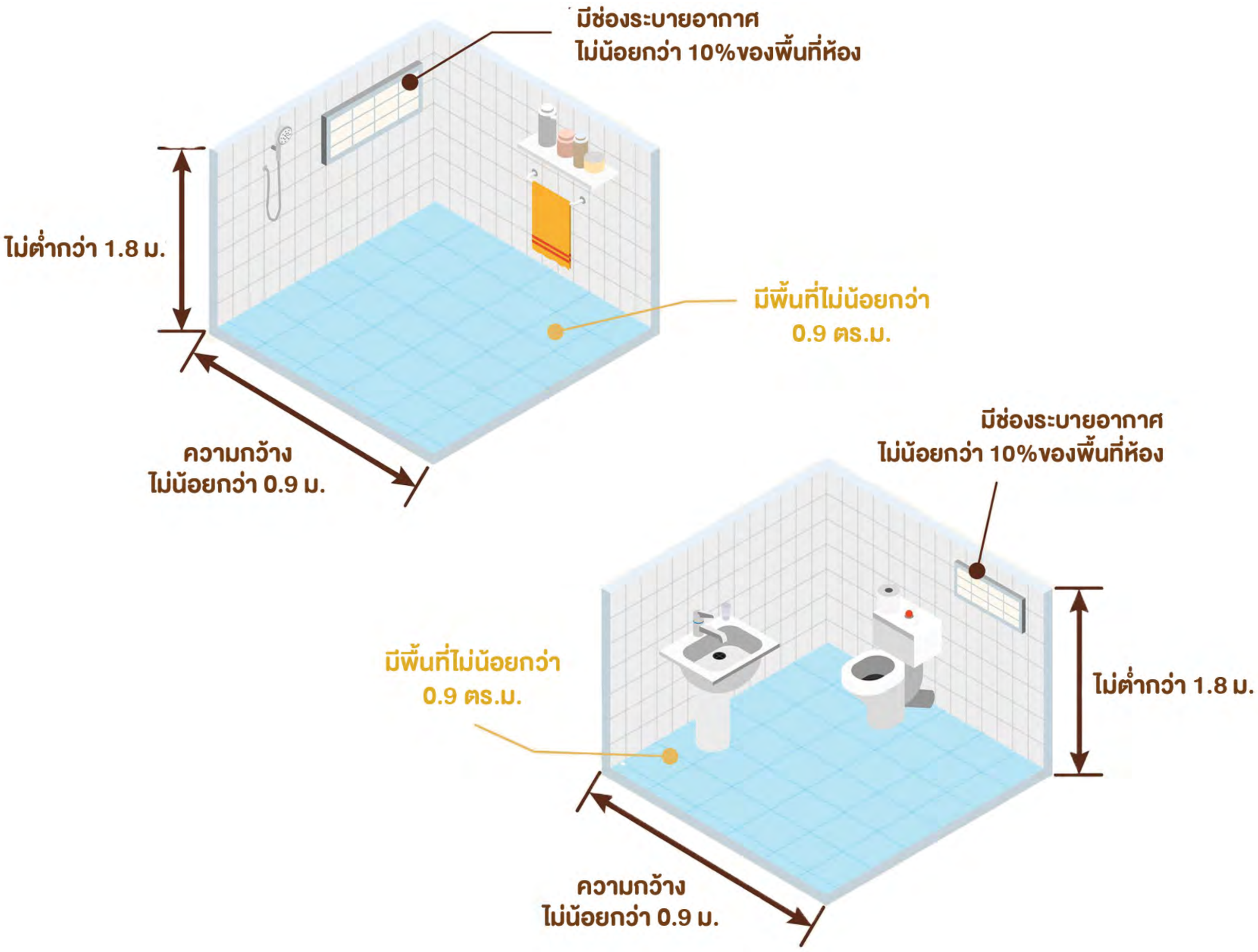
ตามที่กฎหมายกำหนด



ขนาดห้องน้ำและห้องส้วม
ที่อยู่ภายในห้องเดียวกัน

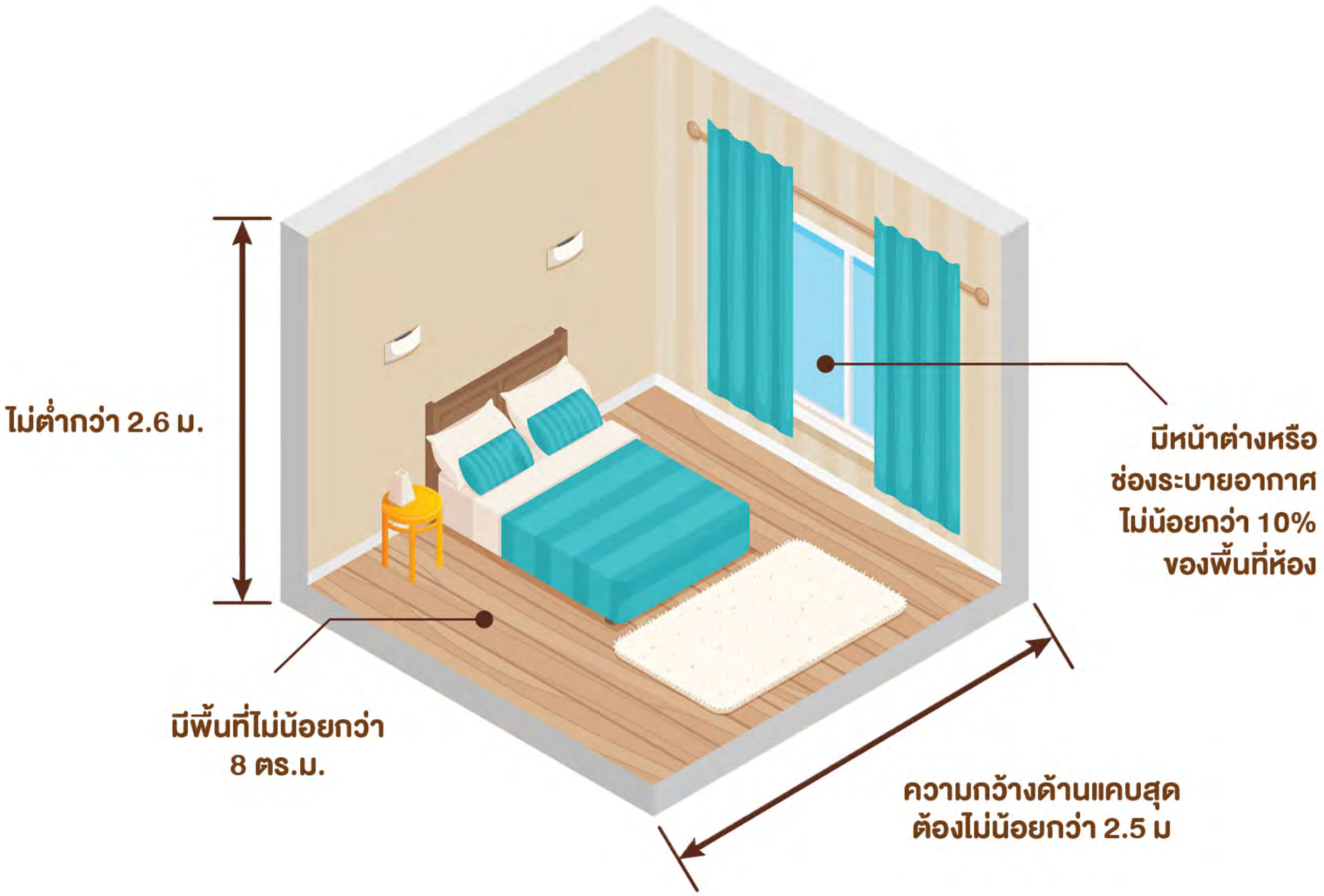


ห้องน้ำแยกจากห้องส้วม



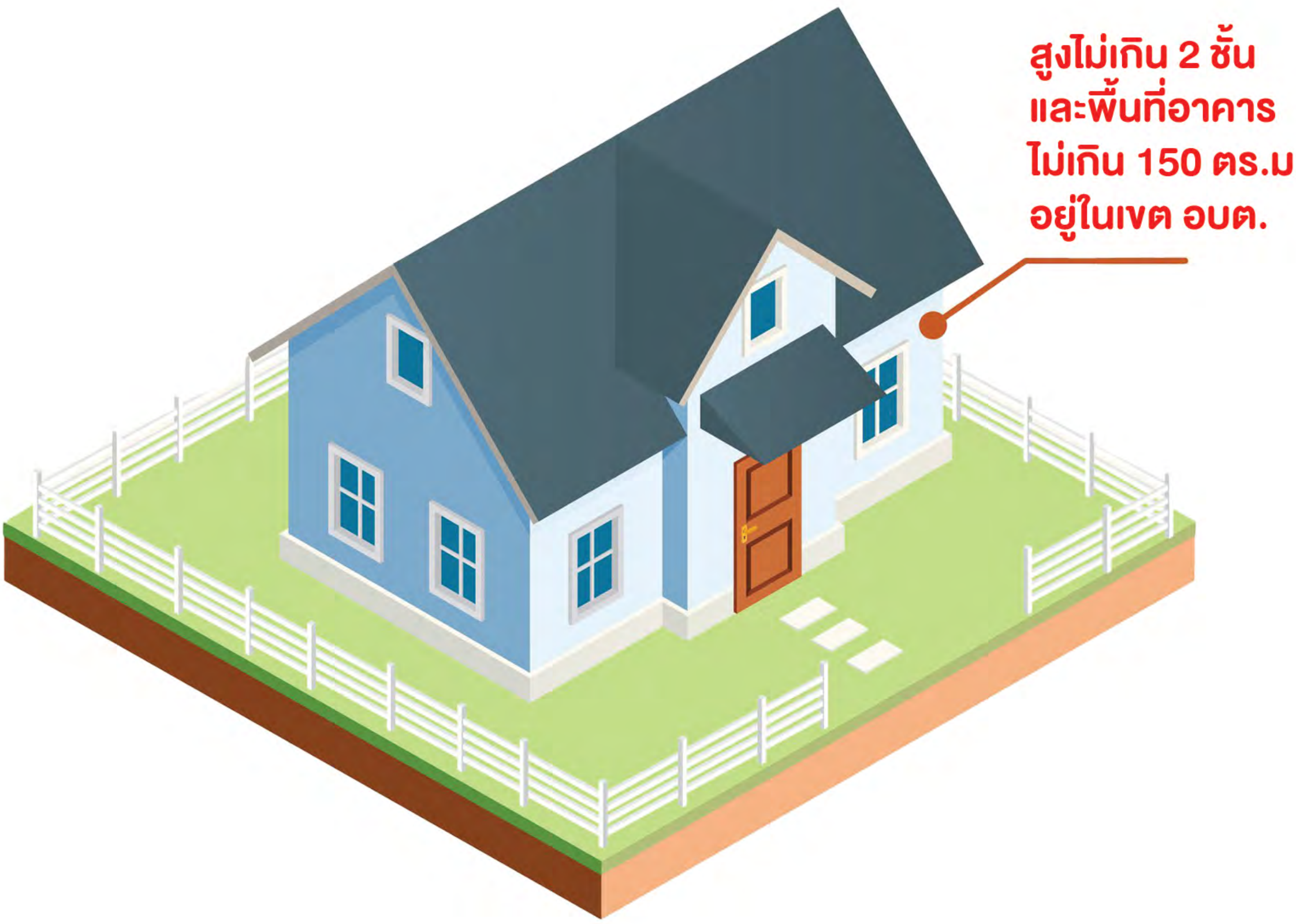
ห้องนอนในอาคาร

ความกว้างด้านที่แคบสุด ต้องไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร
มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
และมีระยะดิ่งภายในห้องนอนสูงไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร



31

อาคารอยู่อาศัยที่ไม่ต้อง
ยื่นแบบแปลนในการขออนุญาตก่อสร้าง



เอกสารการยื่นขออนุญาต



32

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ต่างกันอย่างไร



ห้องแถว



วัสดุไม่ทนไฟ
เป็นส่วนมาก

ตึกแถว



วัสดุทนไฟ
เป็นส่วนมาก

บ้านแถว

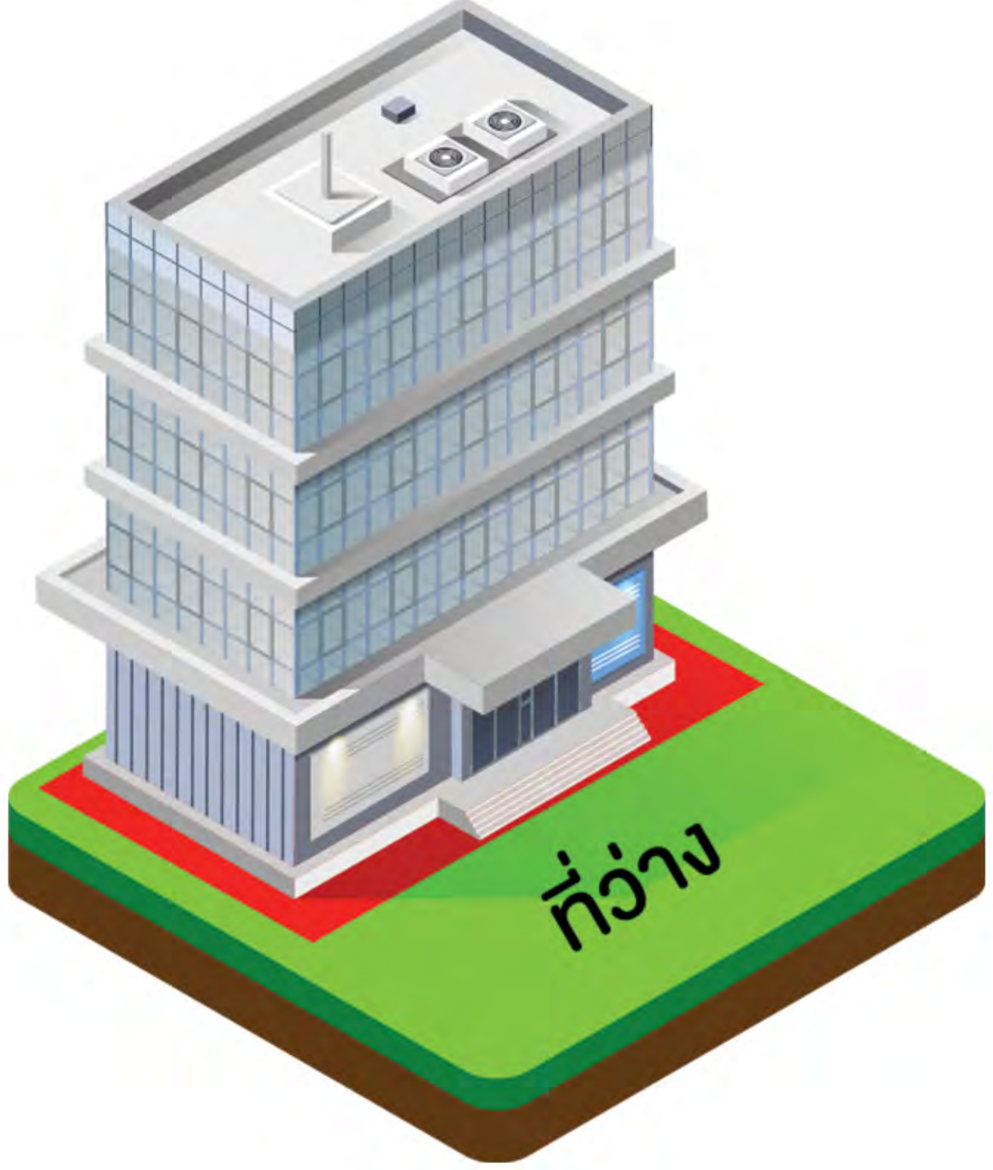


ไม่เกิน
3 ชั้น

มีที่ว่างด้านหน้า
และด้านหลัง
ใช้สำหรับอยู่อาศัย

33

ที่ว่าง
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



“ที่ว่าง” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม
ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย
หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง
หรืออาคารที่สูงจากระพับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม
เหนือระดับนั้น



34

ที่ว่างภายนอกอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



1. อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร



ที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด

2. ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร



ที่ว่างไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด

35

การร่นแนวอาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ มีข้อกำหนดอย่างไร?



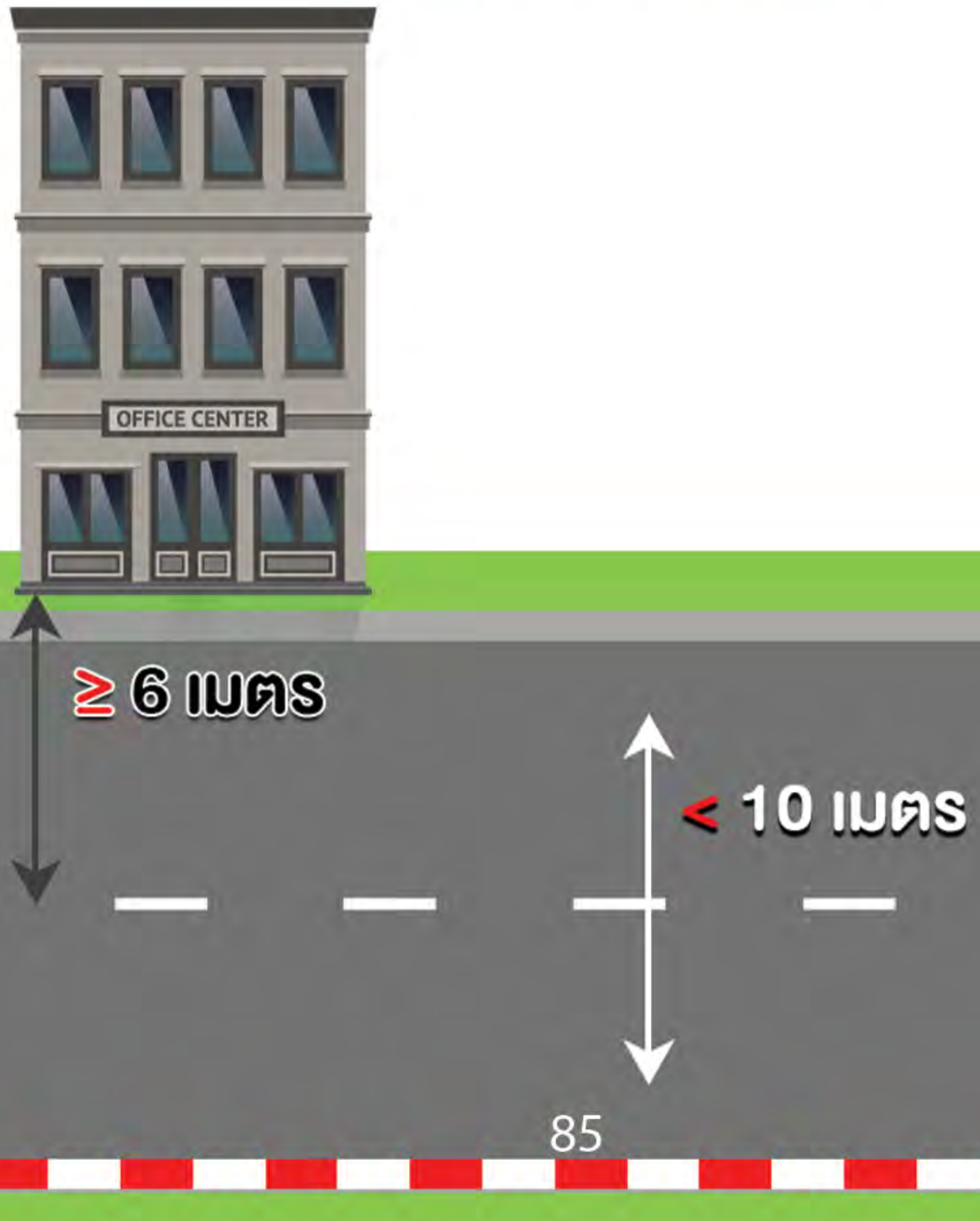
1. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 3 เมตร



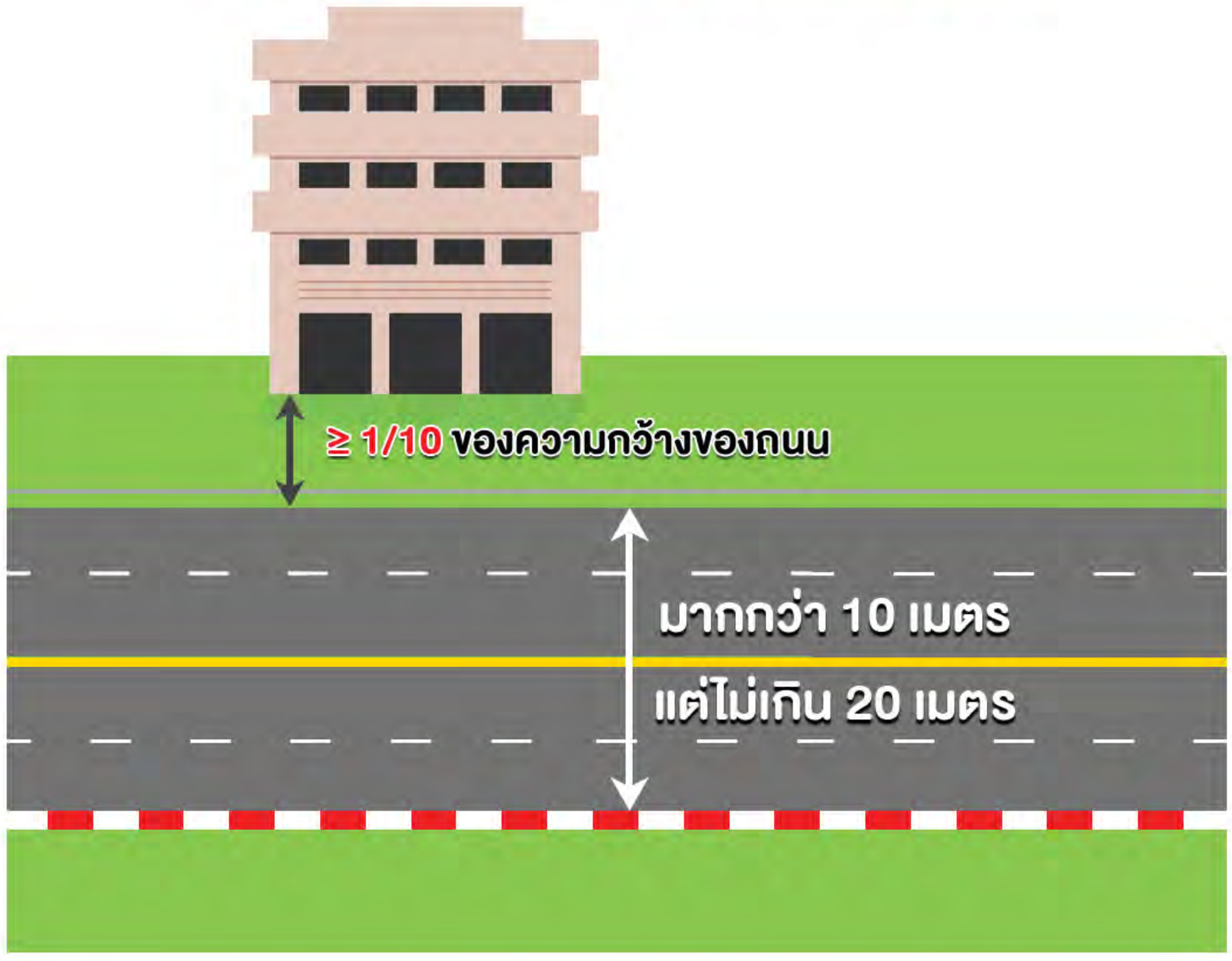
2. อาคารที่สูงเกินสองชั้น หรือเกิน 8 เมตร
ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์
โรงงาน อาคารสาธารณะ
หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้าง
หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ
ต้องร่นแนวอาคาร ดังนี้



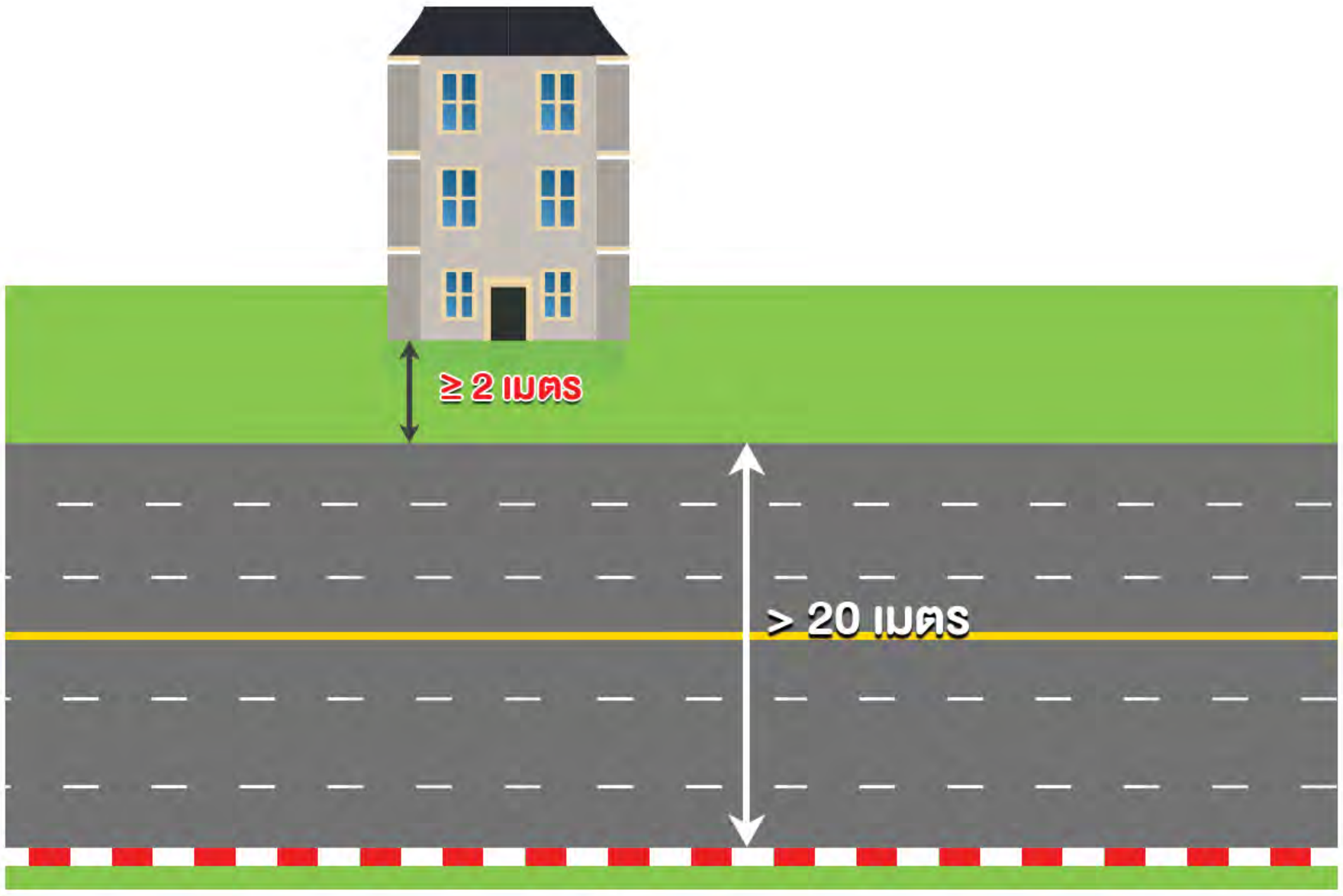
ถ้าถนนสาธารณะ
มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร
ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ
อย่างน้อย 6 เมตร



ถ้าถนนสาธารณะ
มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป
แต่ไม่เกิน 20 เมตร
ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ
อย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ



ถ้าถนนสาธารณะ
มีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป
ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ
อย่างน้อย 2 เมตร



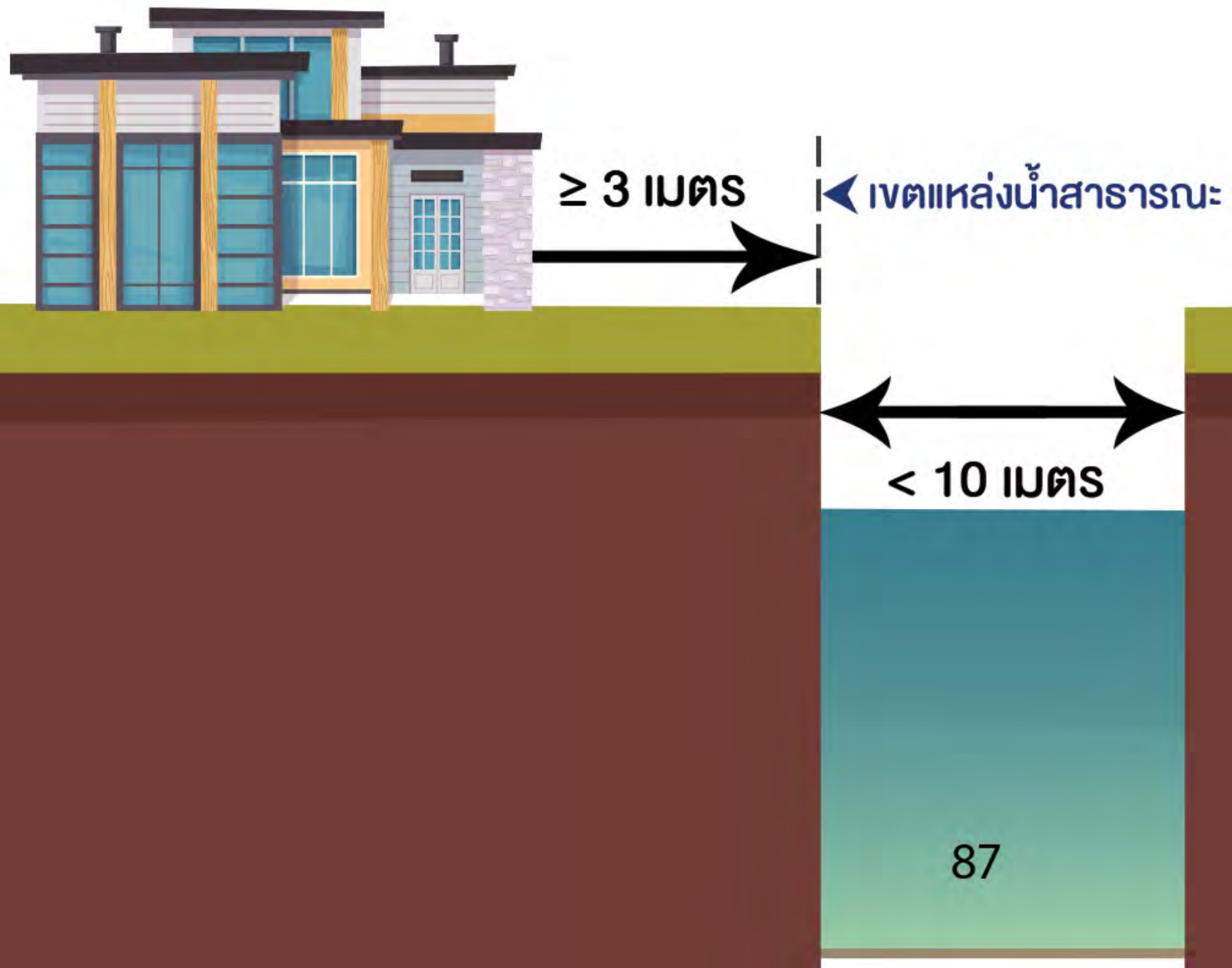
36

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ ต้องร่นแนวอาคารอย่างไร?

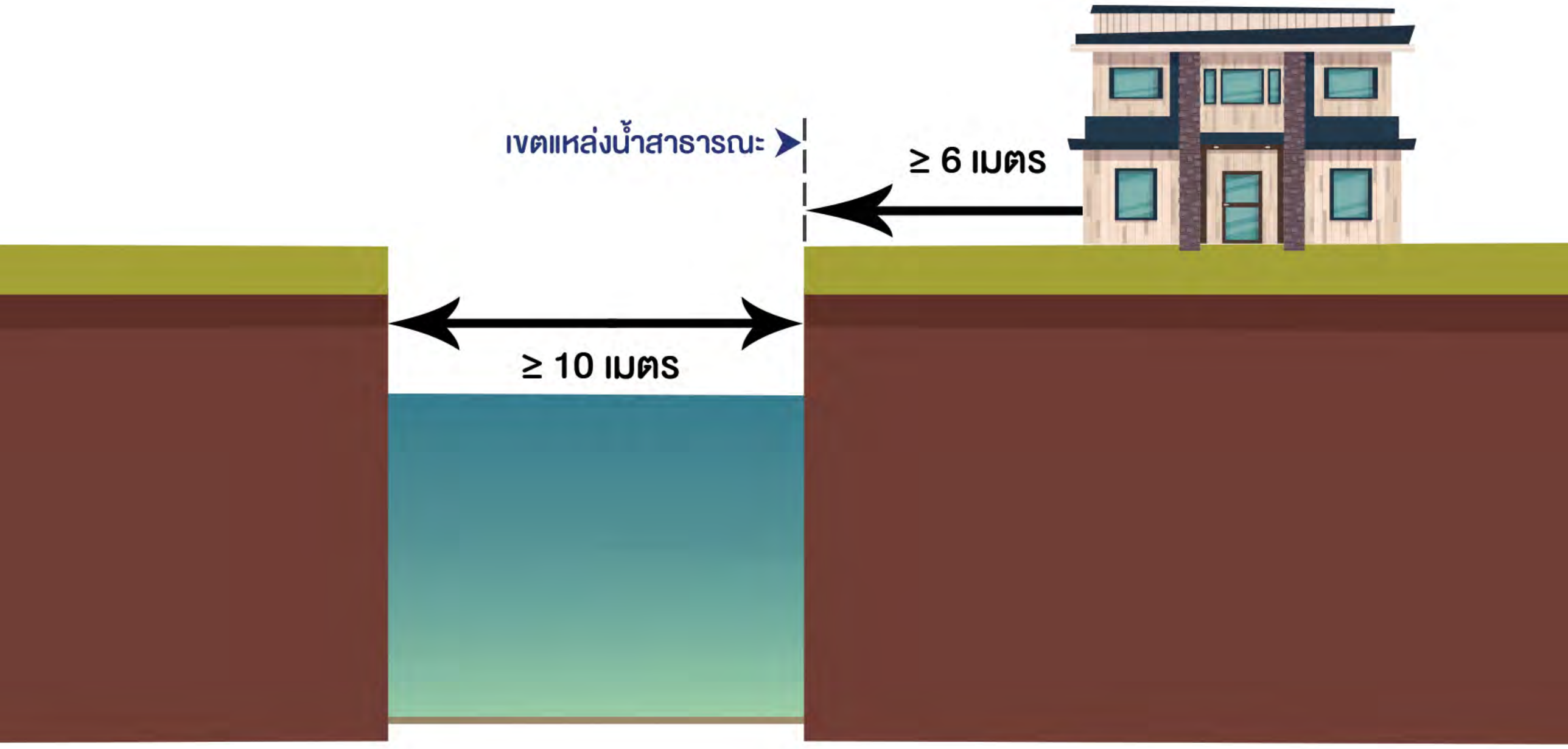
การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ดังนี้



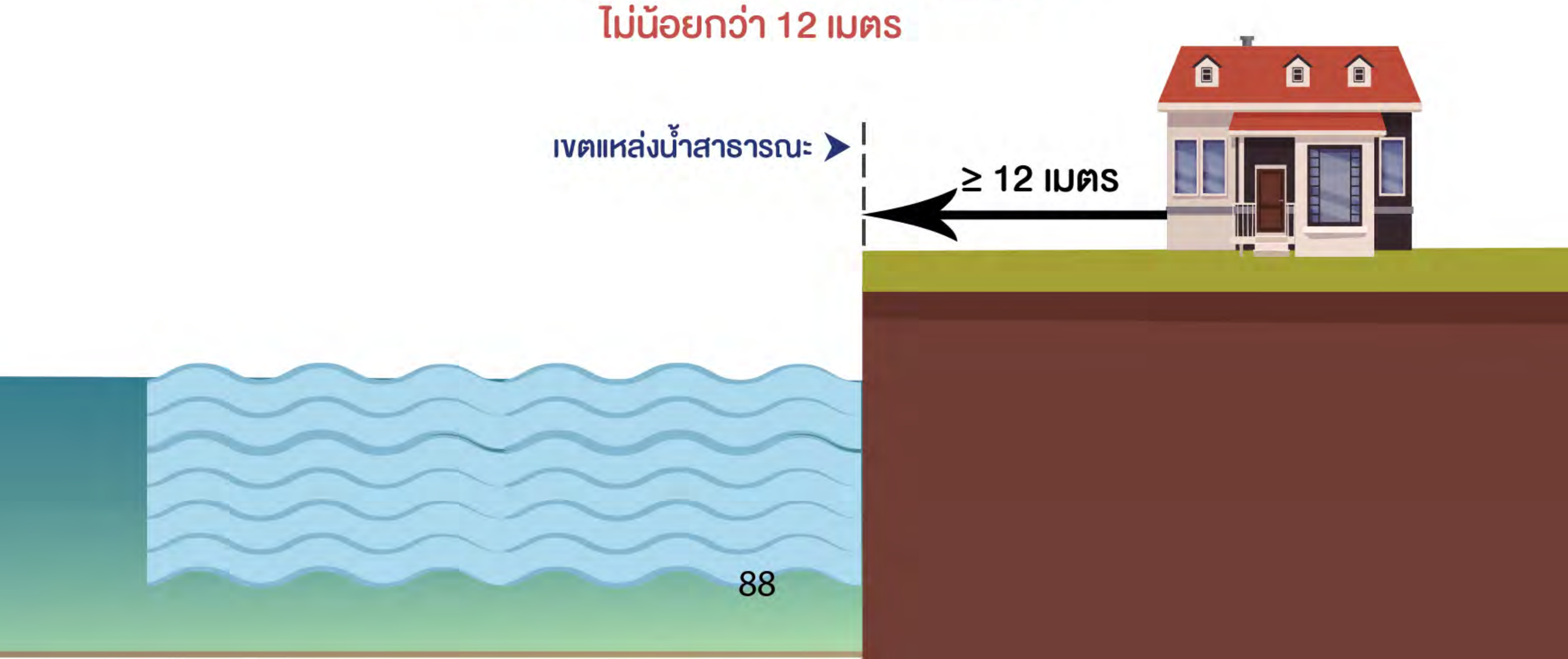
ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น
มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร
ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น
ไม่น้อยกว่า 3 เมตร



ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น
มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป
ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

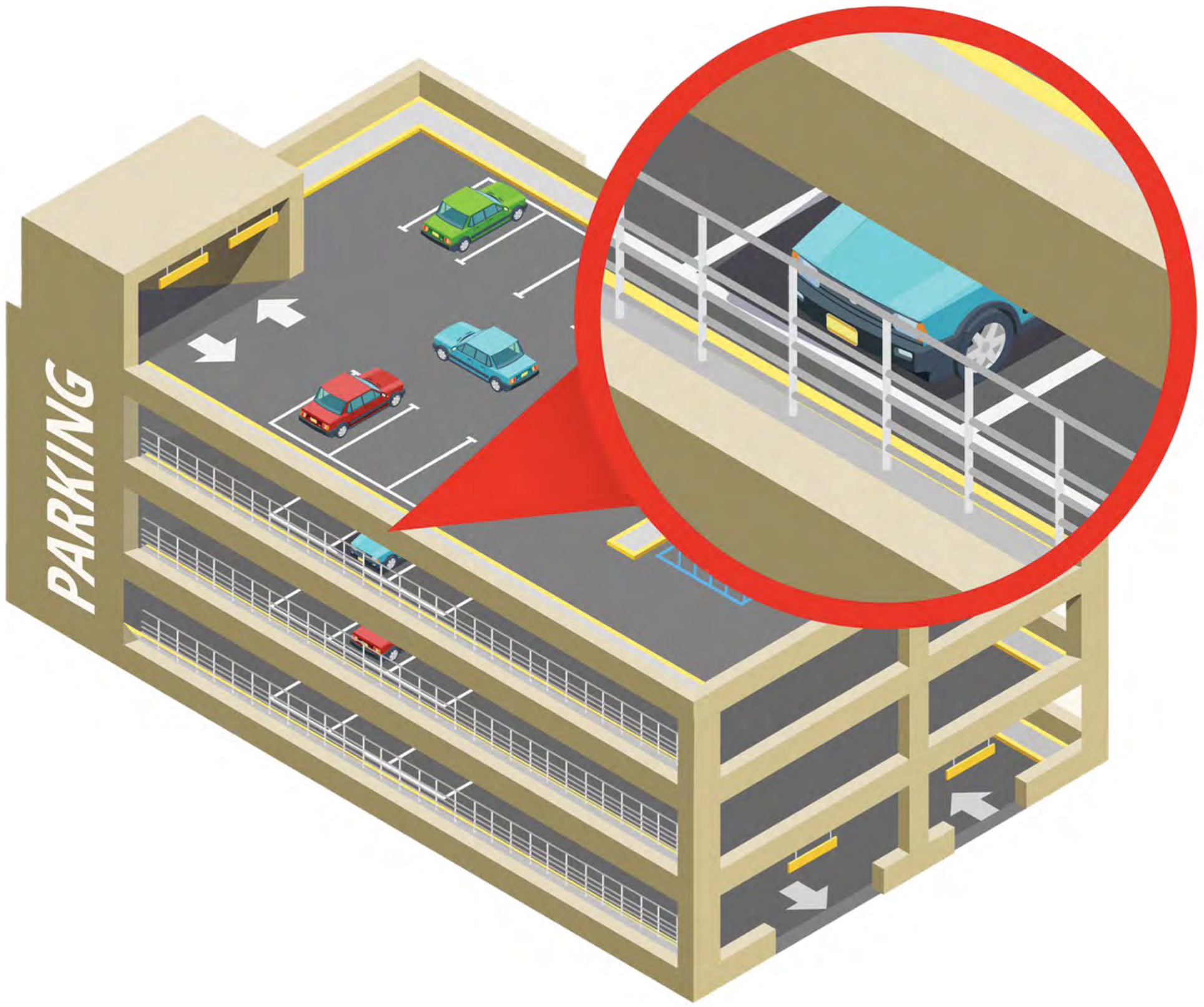


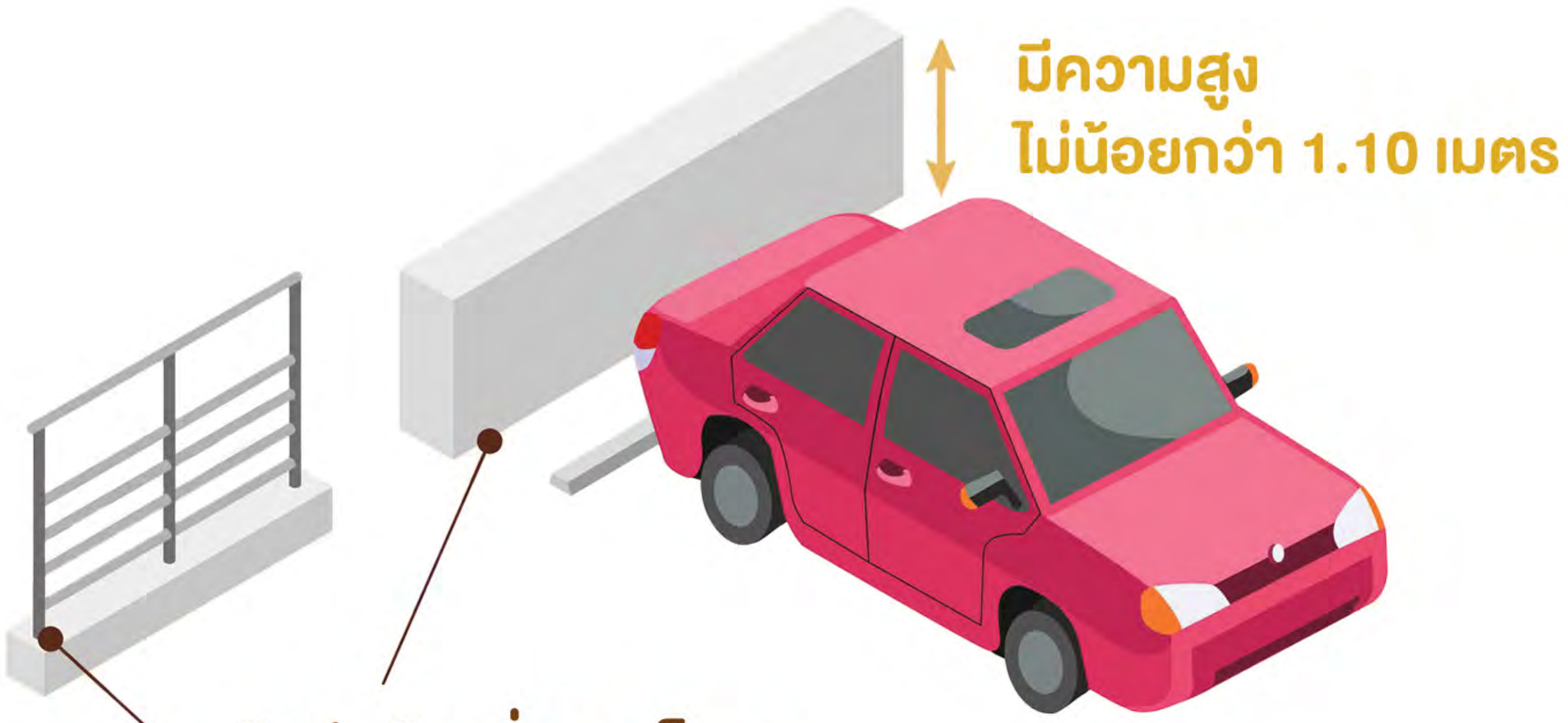
สำหรับอาคารที่ก่อสร้าง
หรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่
เช่น **บึง ทะเลสาบ หรือทะเล**
ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจาก
แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะแต่ละประเภทนั้น
ไม่น้อยกว่า 12 เมตร

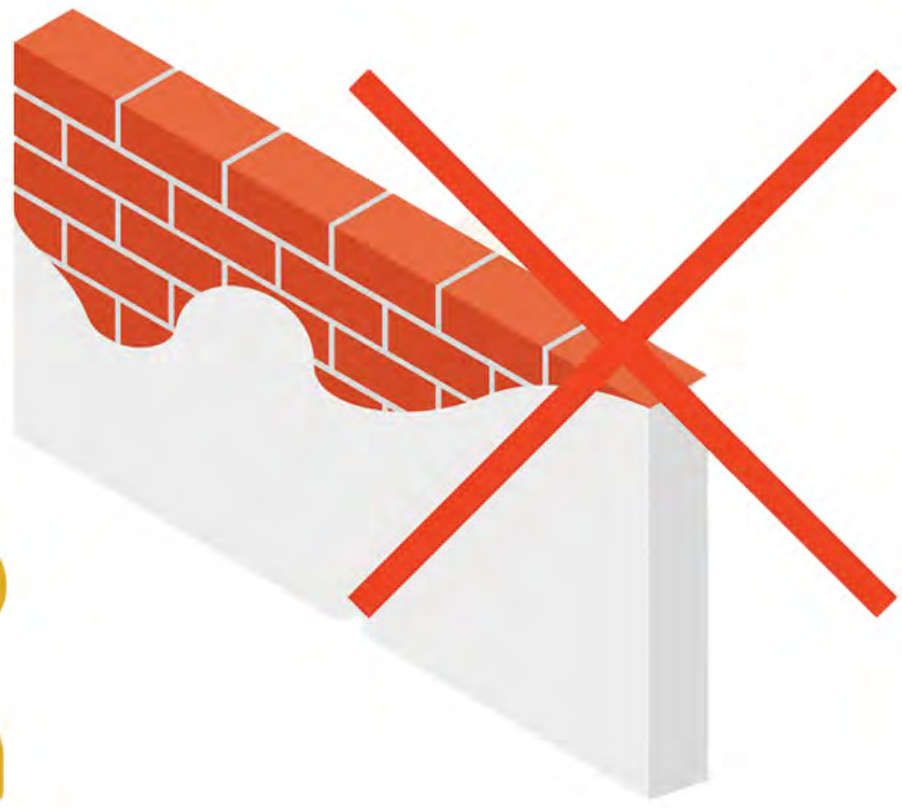


37

ราวกันตก ในอาคารจอดรถ
มีแนวทางในการออกแบบดังนี้



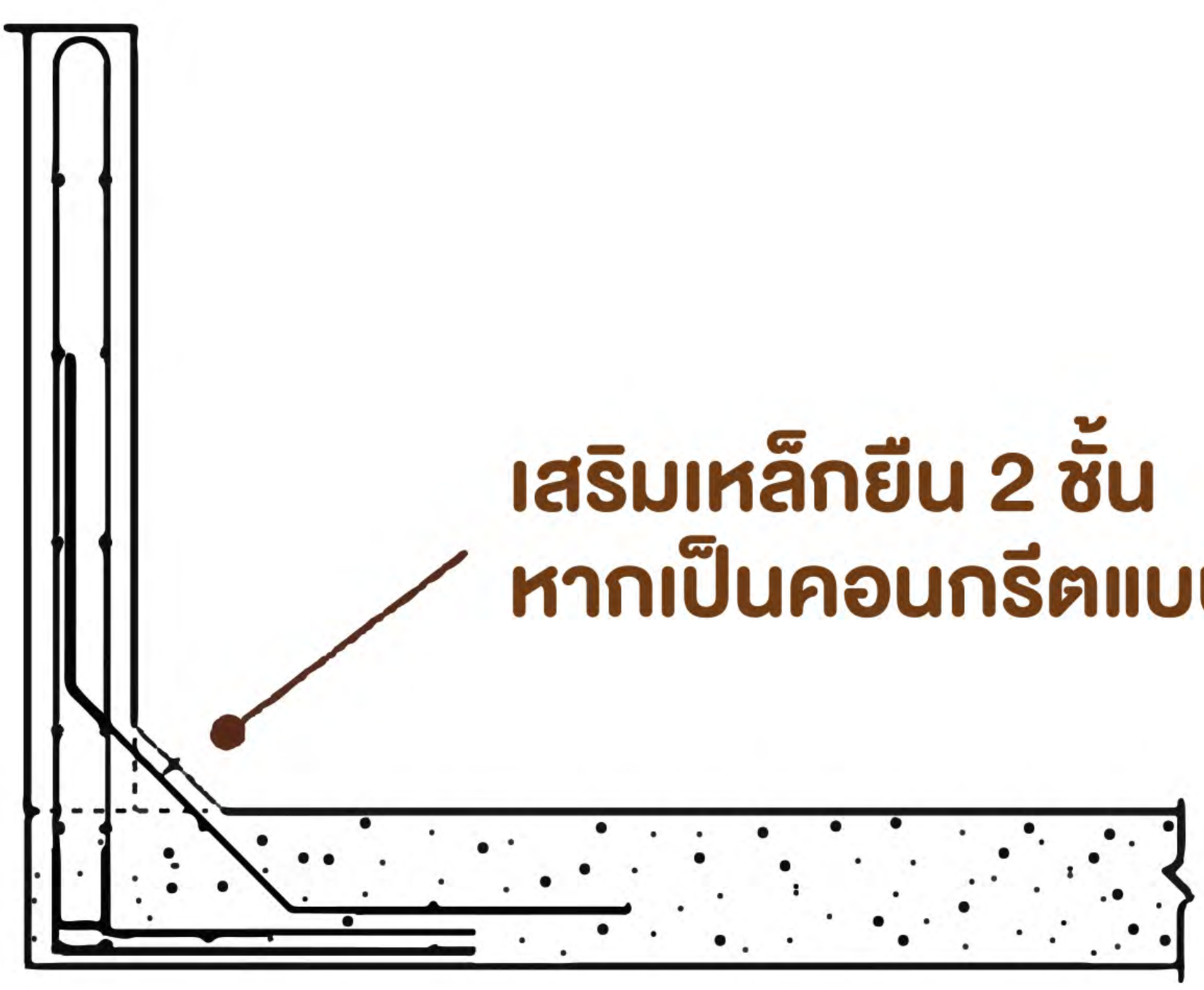




ไม่ควร ทำจากอิฐก่อ หรือคอนกรีตบล็อก



ออกแบบโดยคำนวณ แรงกระแทก ตามทฤษฎีพลังงาน



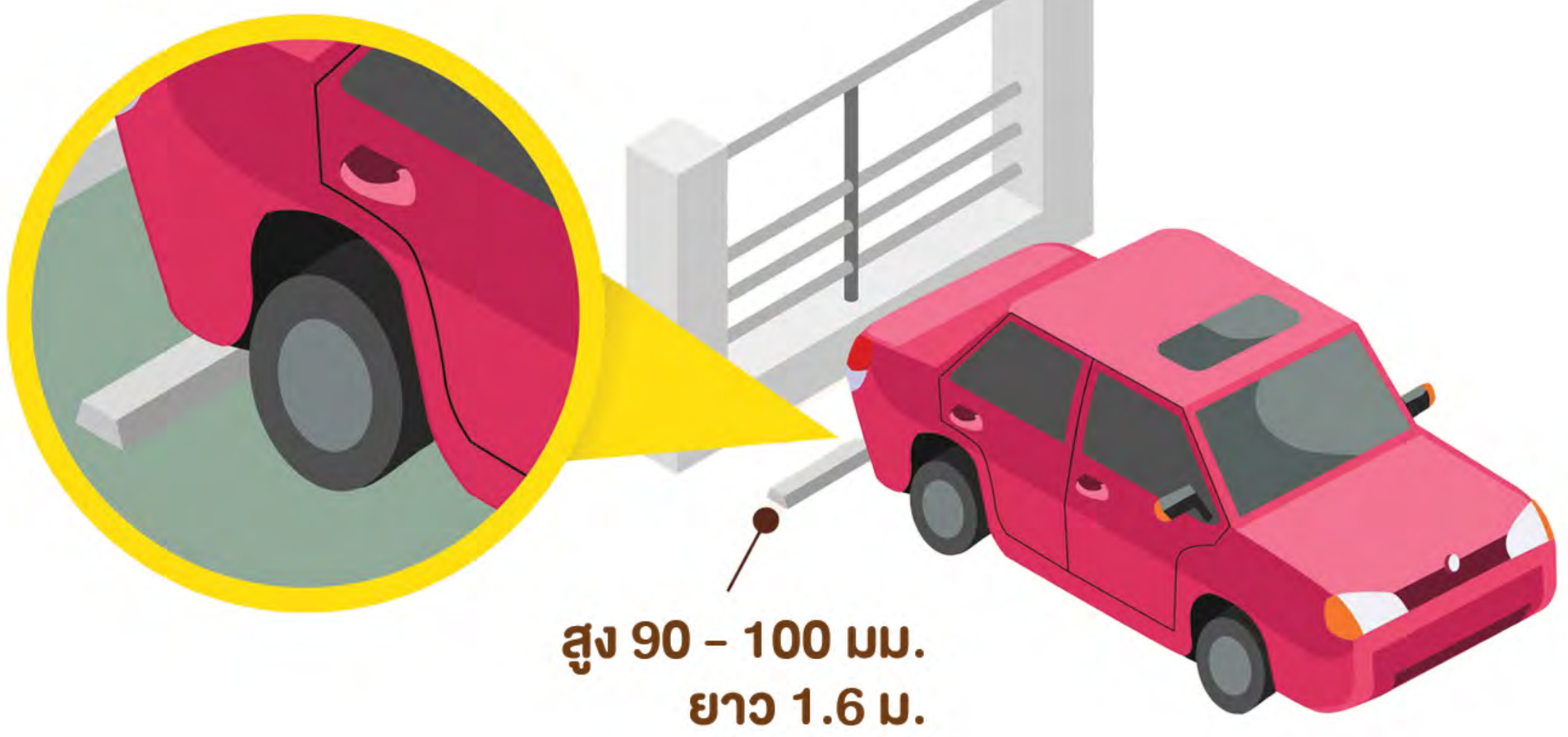
เสริมเหล็กยืน 2 ชั้น หากเป็นคอนกรีตแบบหล่อ



ควรใช้คอนกรีต

ที่มีกำลังรับแรงอัด

ไม่น้อยกว่า 210 กก. / ตร.ซม.



ติดตั้งที่กั้นล้อ (wheel stops)

38

รั้วหรือกำแพงกั้นเขต

เป็นอาคารหรือไม่ และมีข้อกำหนดอย่างไร?

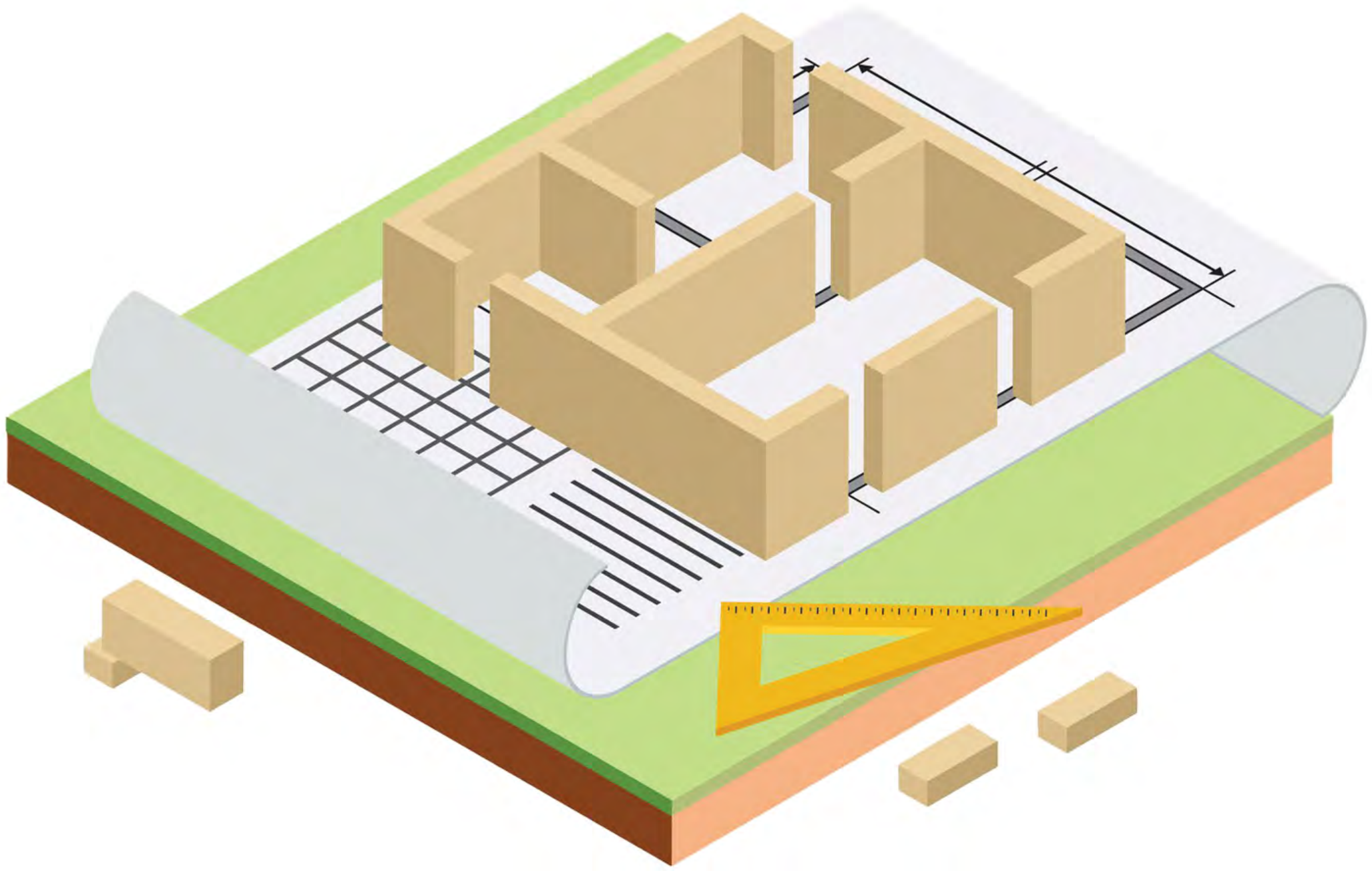


รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียง
กับที่สาธารณะถือเป็นอาคาร สามารถก่อสร้างได้โดยไม่ต้องถอยร่น
รั้ว หรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะ
น้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

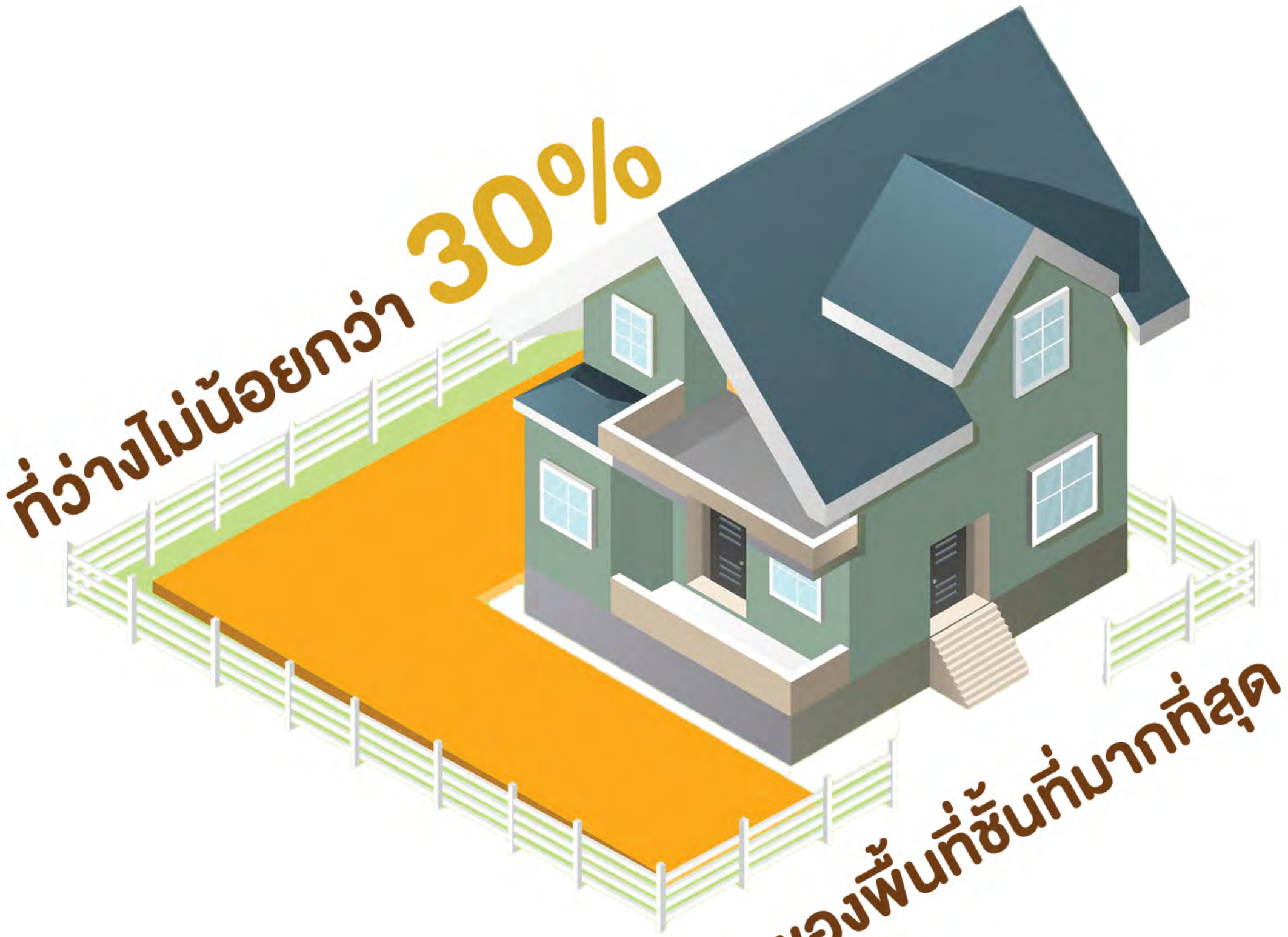


39

ไม่อยากผิดกฎ เพิ่มโรงจอดรถ ติดรั้ว ต่อเติมครัว ทำอย่างไร?



ที่ว่างไม่น้อยกว่า 30%



ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด

ถ้าผนังบ้านชิดเขตที่ดินต้องเป็นผนังทึบ

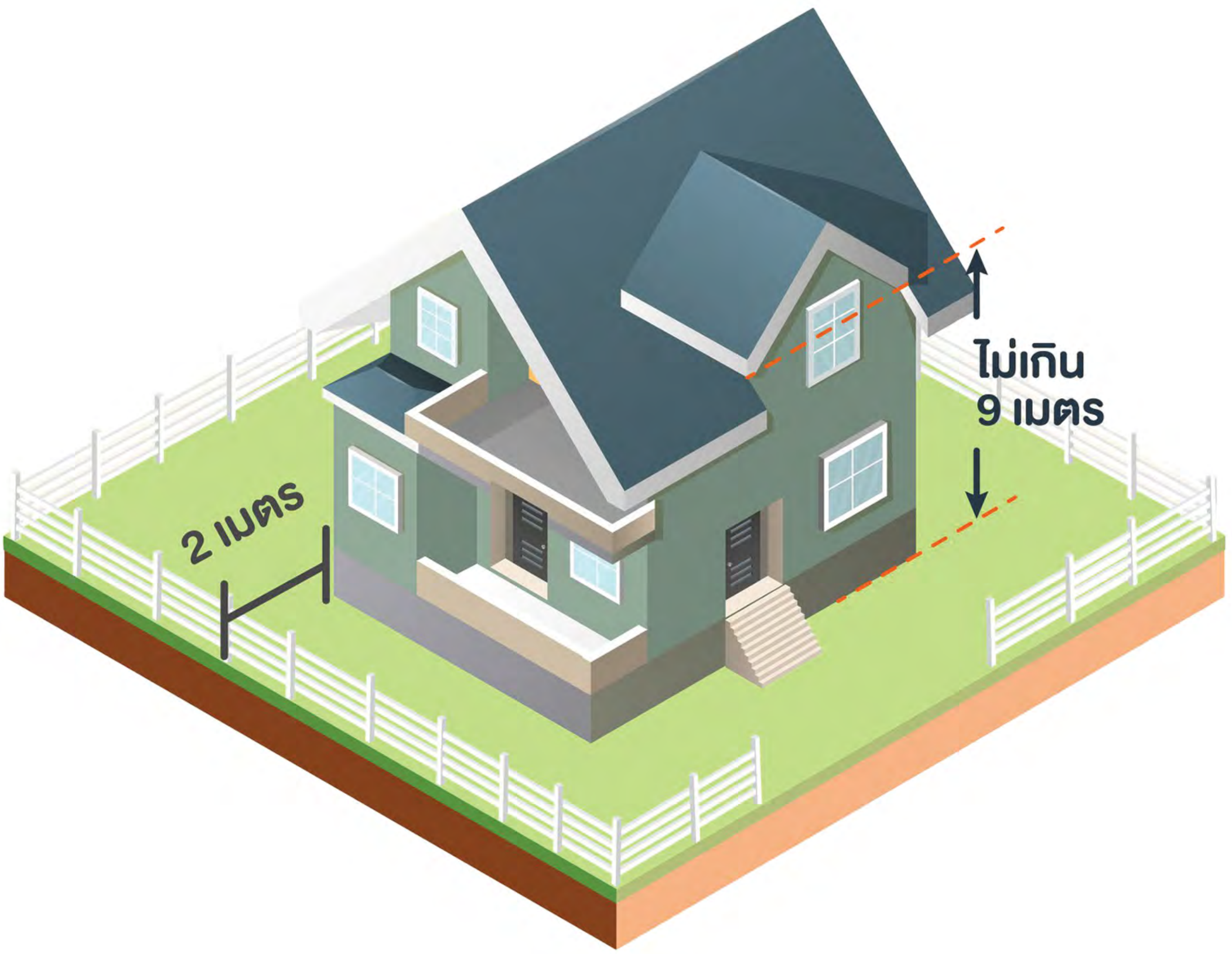
และได้รับ **ความยินยอม**

เป็นหนังสือจากเจ้าของบ้านข้างเคียง





บ้านที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังที่มีประตูหน้าต่างหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินผู้อื่น ไม่น้อยกว่า 2 เมตร



40

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามที่กฎหมายกำหนด

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดเรื่องป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้าย ดังนี





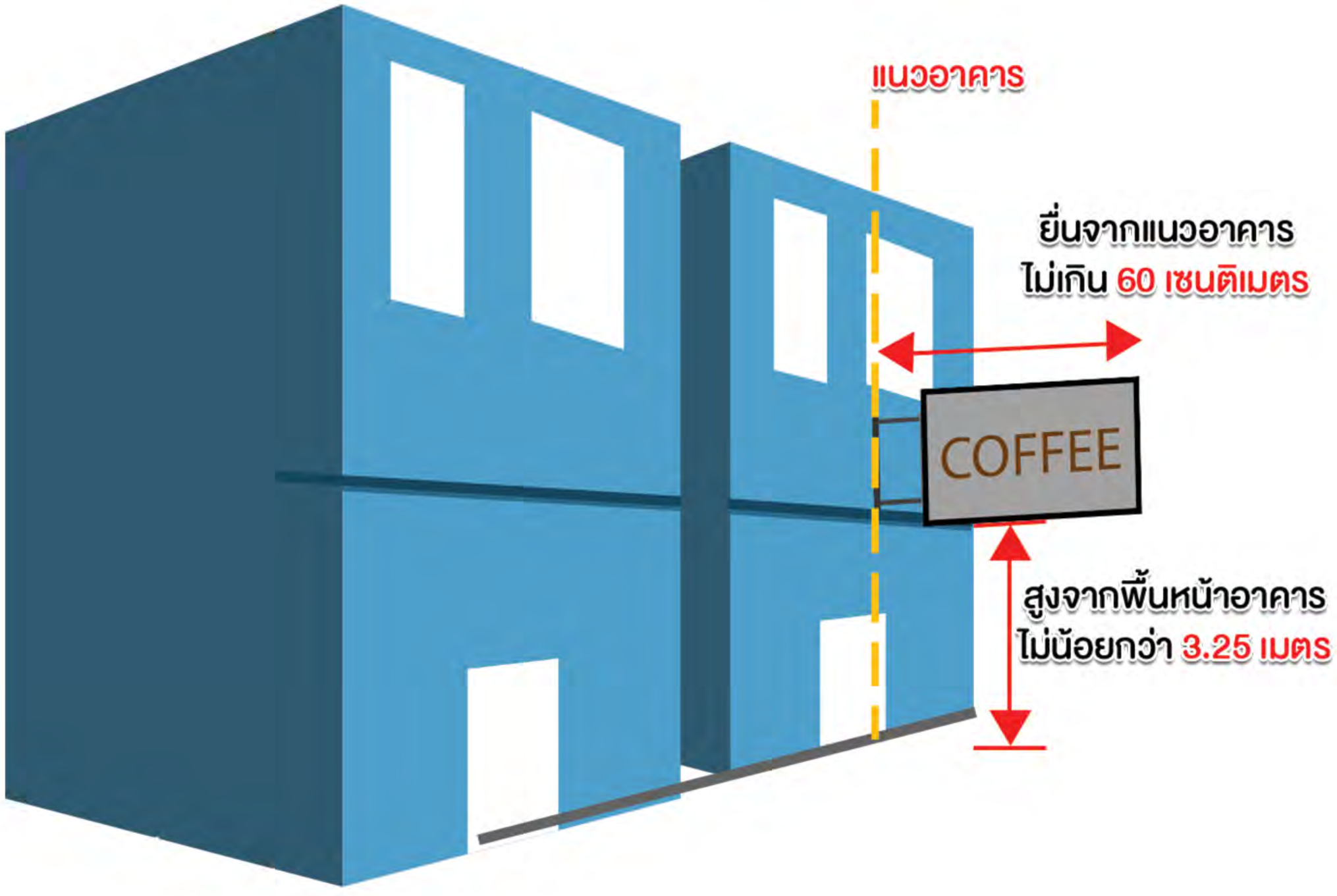
1. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคาร ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ



2. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
บนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร
ต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร
ความสูงของป้ายไม่เกิน 6 เมตร มีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 75 ตารางเมตร
และมีความสูงของป้ายและอาคารรวมกันไม่เกิน 30 เมตร



3. ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร
ให้ยื่นได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร
ส่วนต่ำสุดต้องสูงจากพื้นหน้าอาคาร
ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร



4. ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร
ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร
วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น
หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.50 ตารางเมตร



5. ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาด
ให้ติดตั้งแนบผนังอาคาร
และต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร



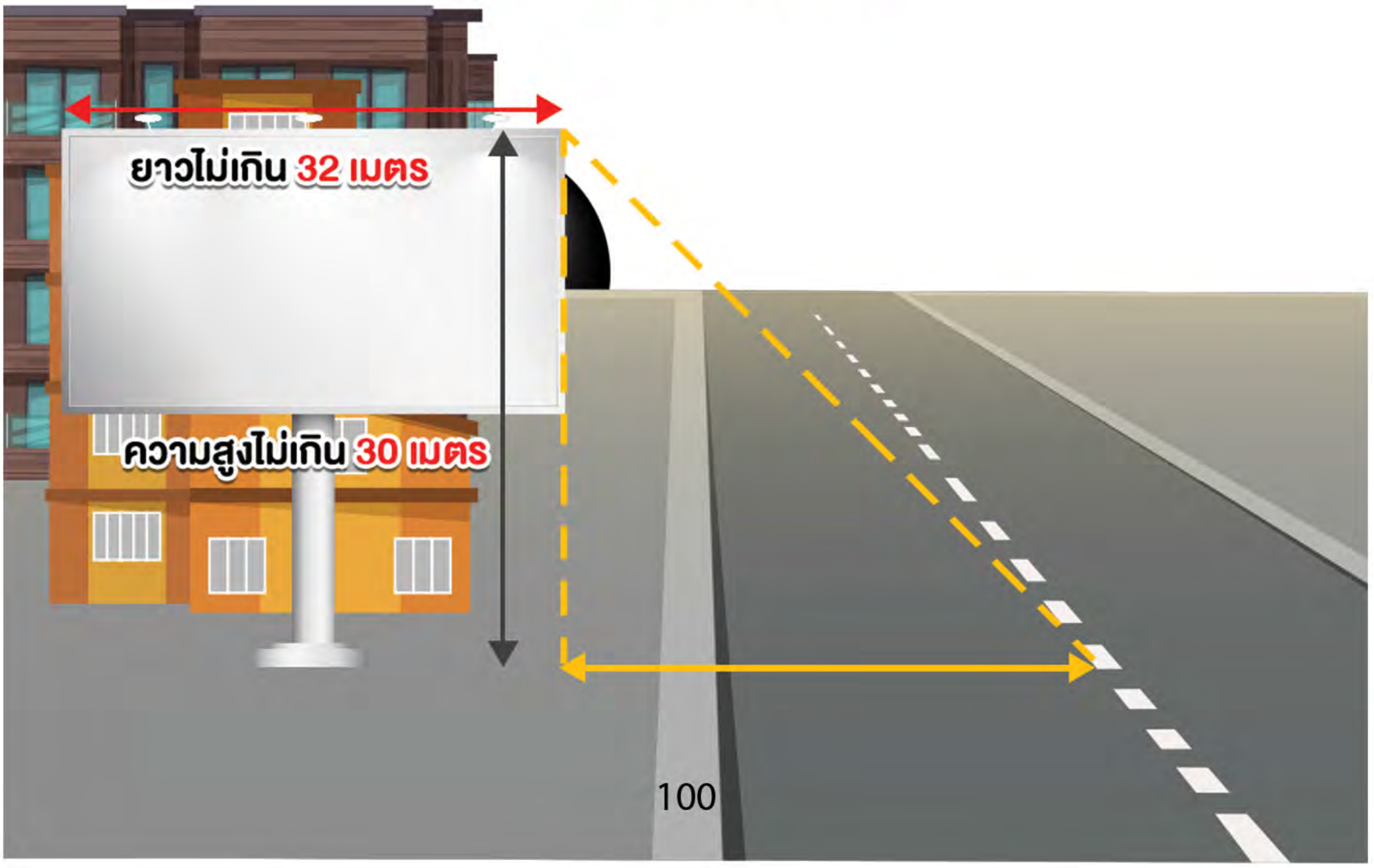
6. ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพ

ให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ
แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร
หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาด จะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้น
และความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร



7. ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง

ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึง
กึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น โดยมีความสูงไม่เกิน 30 เมตร
และมีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่น
ไม่น้อยกว่าความสูงของป้ายเว้นแต่จะก่อสร้าง ห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอม
เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้น



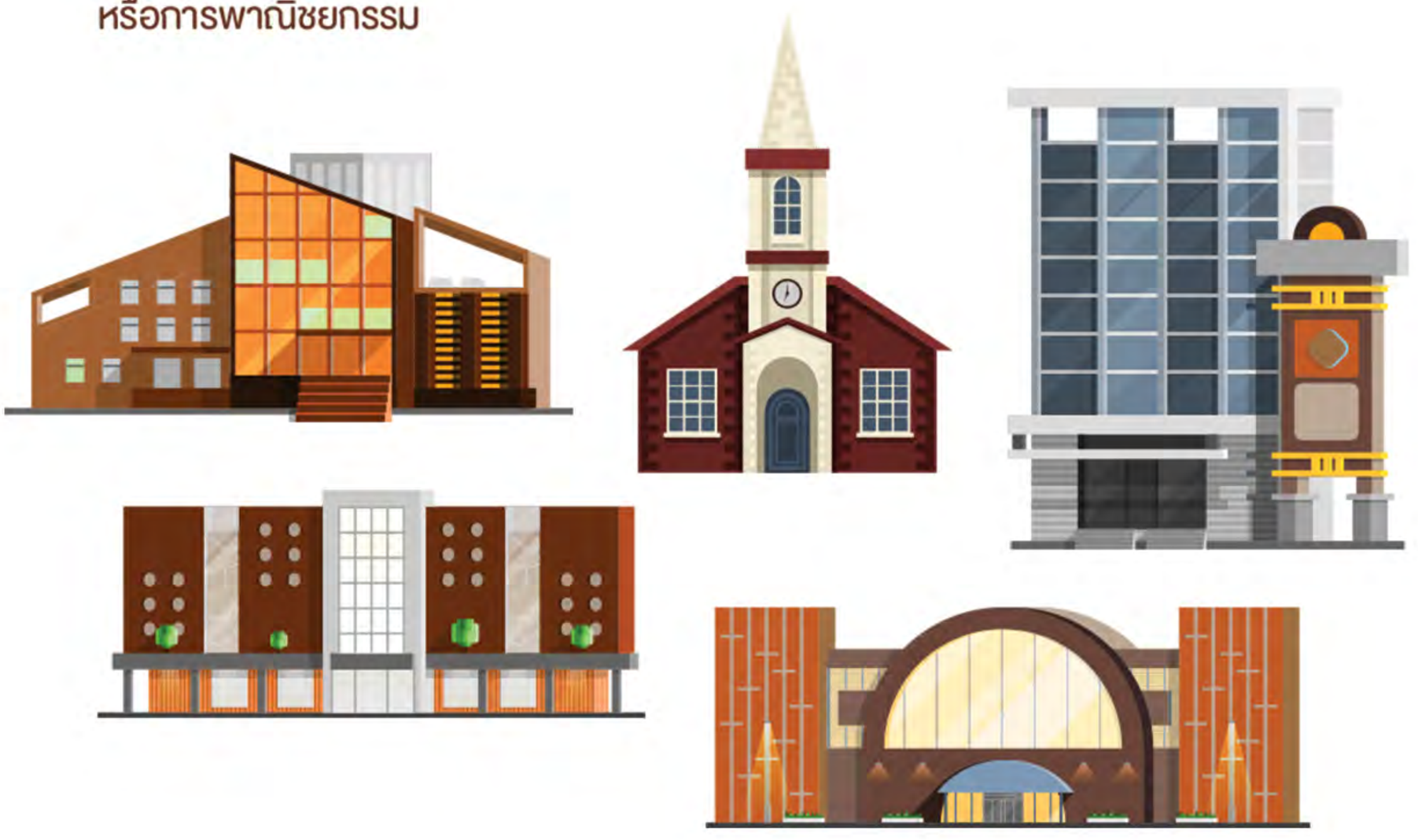
41

อาคารสาธารณะ
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



“อาคารสาธารณะ” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป
เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ
หรือการพาณิชยกรรม



เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม



โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด



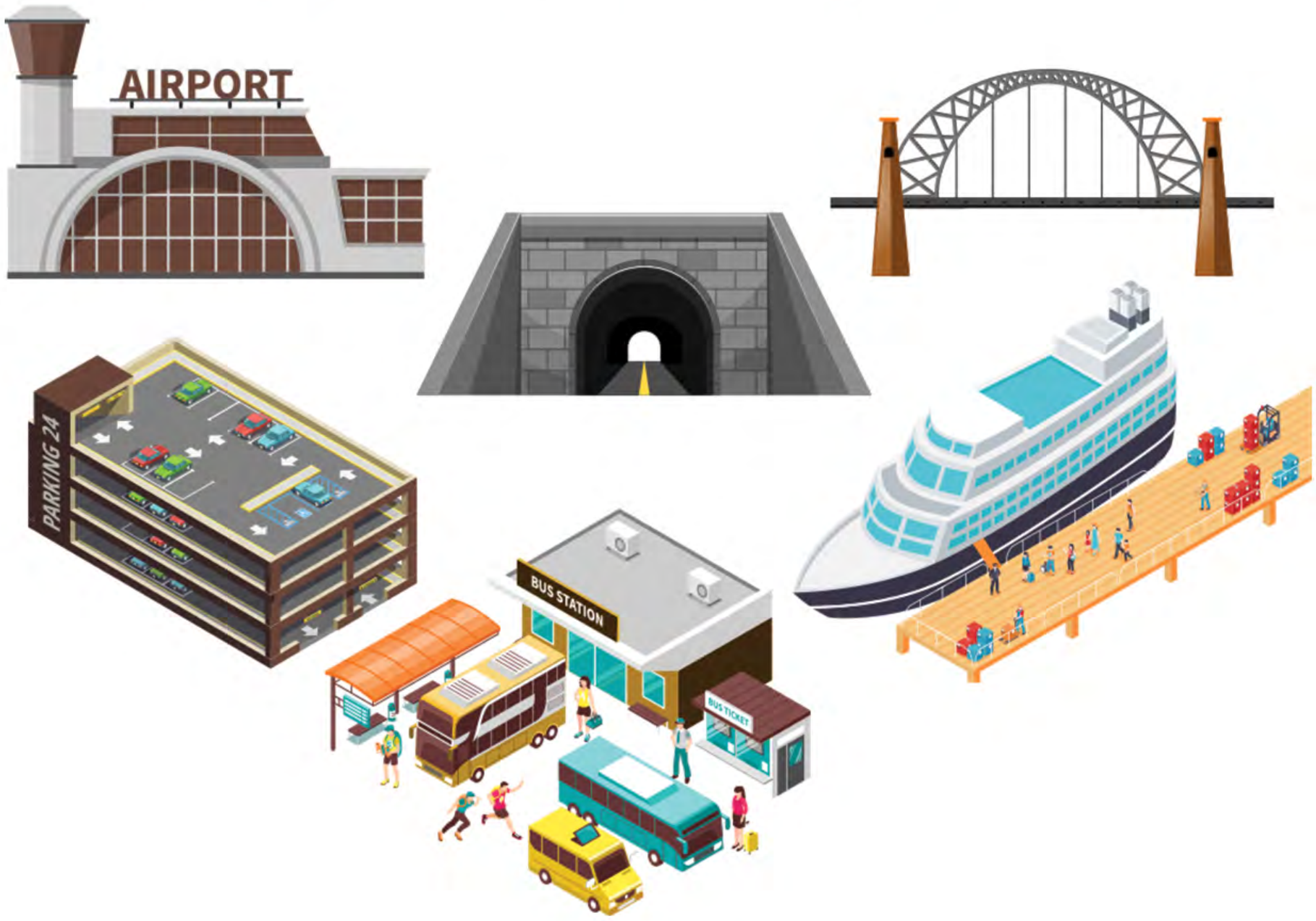
สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม



ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ



ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน
อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ



สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน



42

ถนนสาธารณะ
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า

ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้
ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

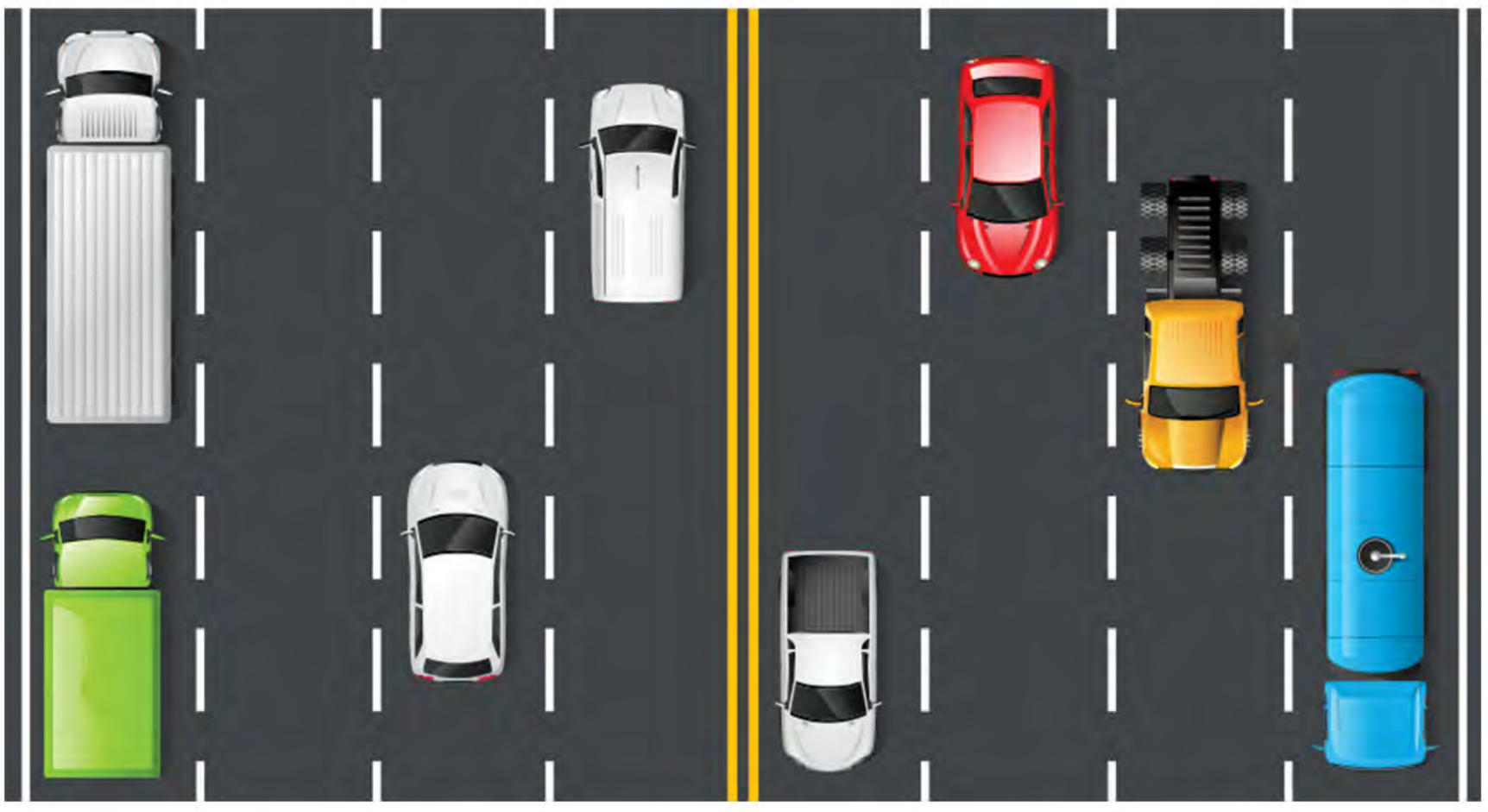


เช่น ถนนที่อยู่ในที่ดินเอกชน
ซึ่งเจ้าของที่ดินยินยอมหรือสละการครอบครองที่ดินดังกล่าวและยินยอมให้ประชาชนทั่วไป
ใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลาเกิน 10 ปีขึ้นไป

เช่น ถนนที่อยู่ในโครงการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
ซึ่งมีการยกให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์



ถนนดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปที่ไม่ใช่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งใช้สอย
เป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นได้โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์



43

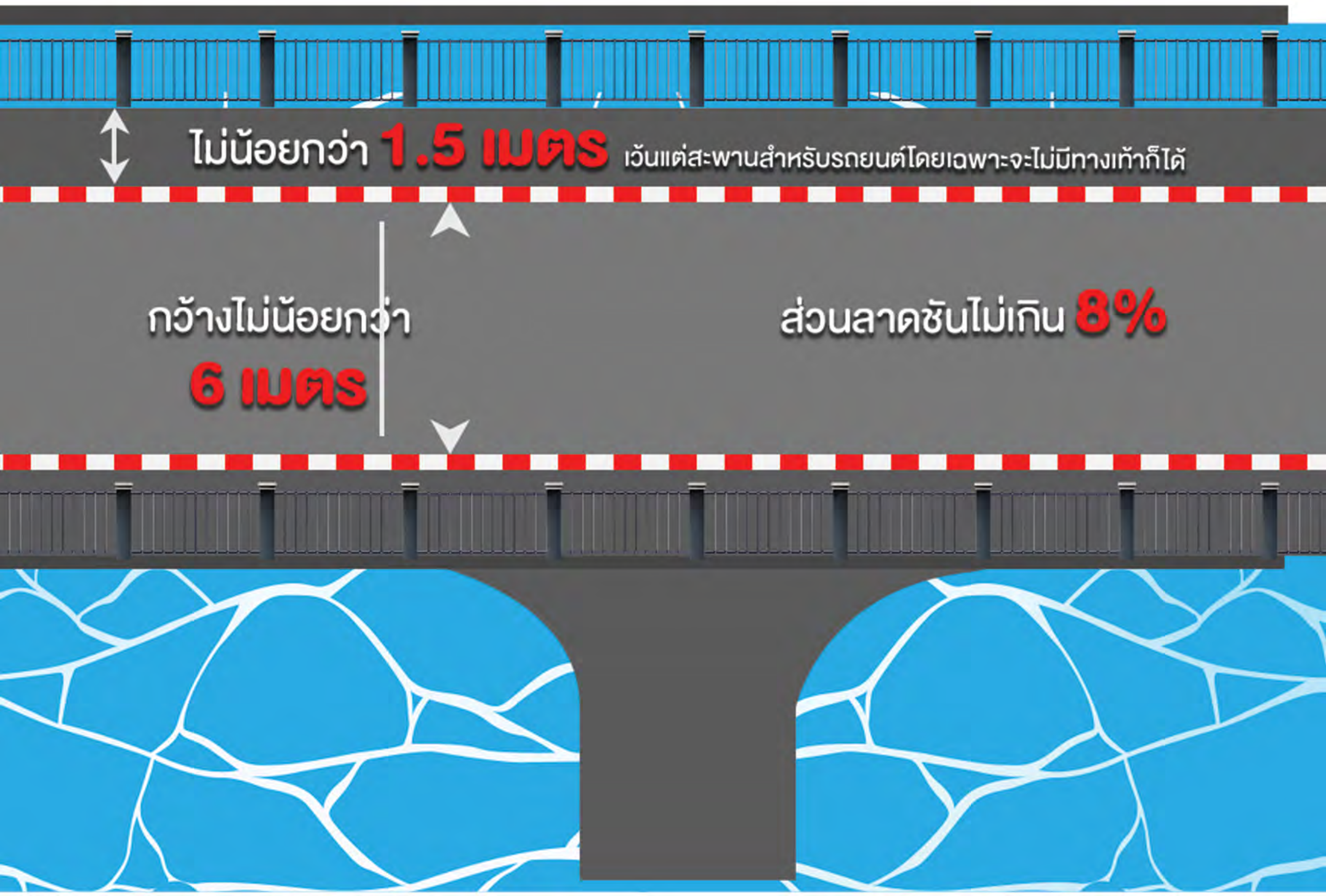
สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์และ สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์
ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร
และมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์
ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100
มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร



44

เขตเพลิงไหม้คือ?

กรณีที่ 1

บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคาร

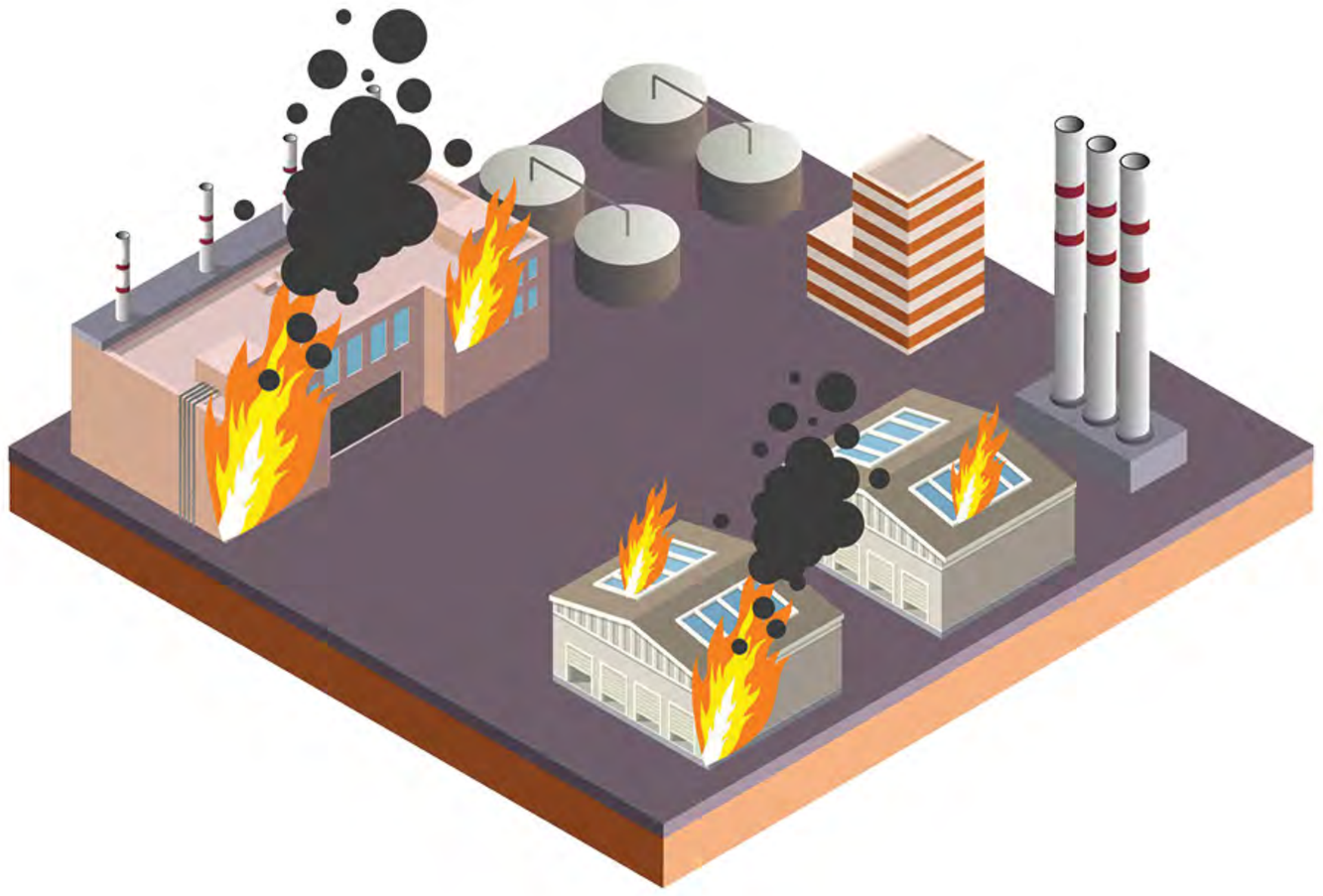
ตั้งแต่ 30 หลังขึ้นไป

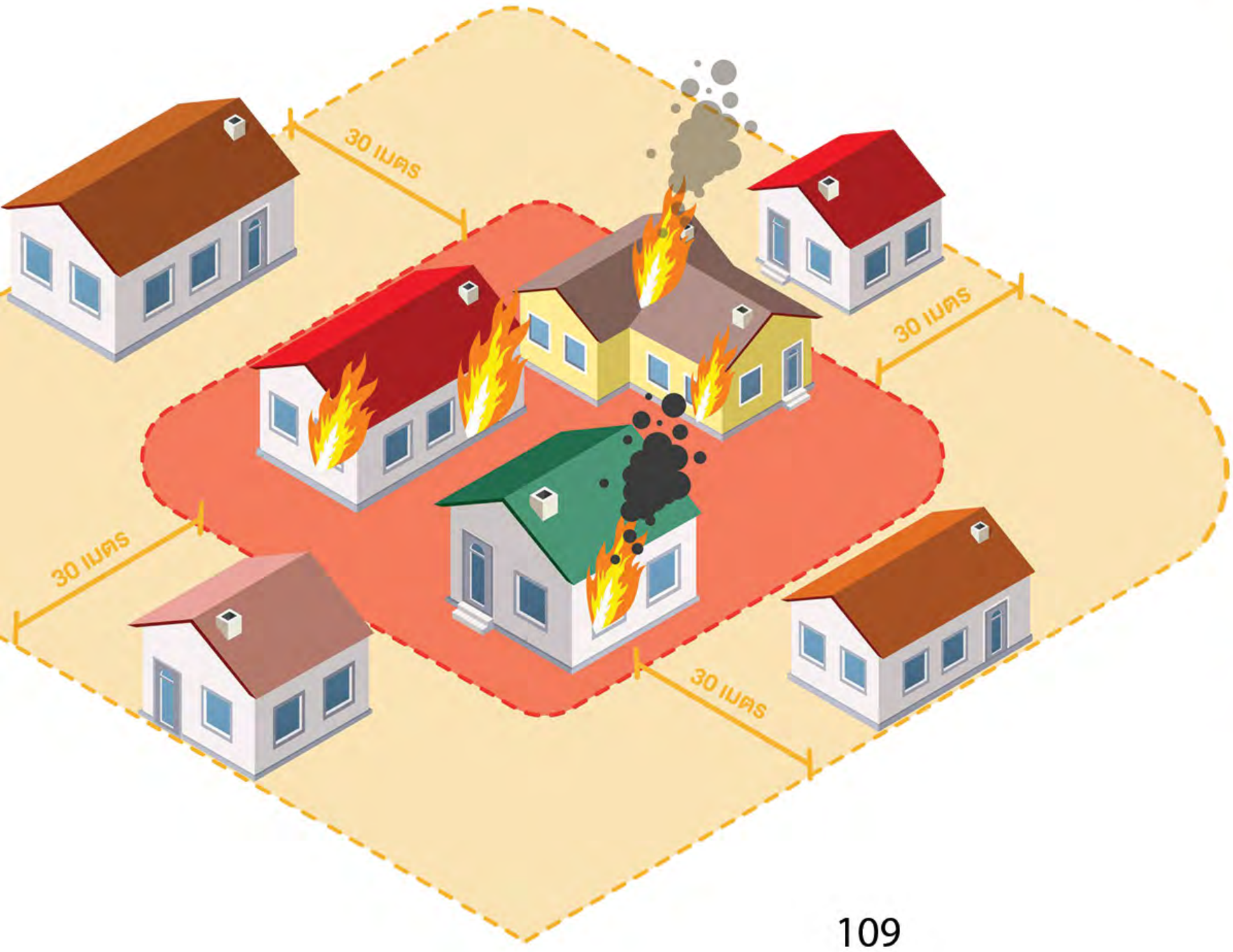


กรณีที่ 2

บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคาร ไม่ถึง 30 หลัง แต่มีเนื้อที่บริเวณอาคารที่ถูกเพลิงไหม้

ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป





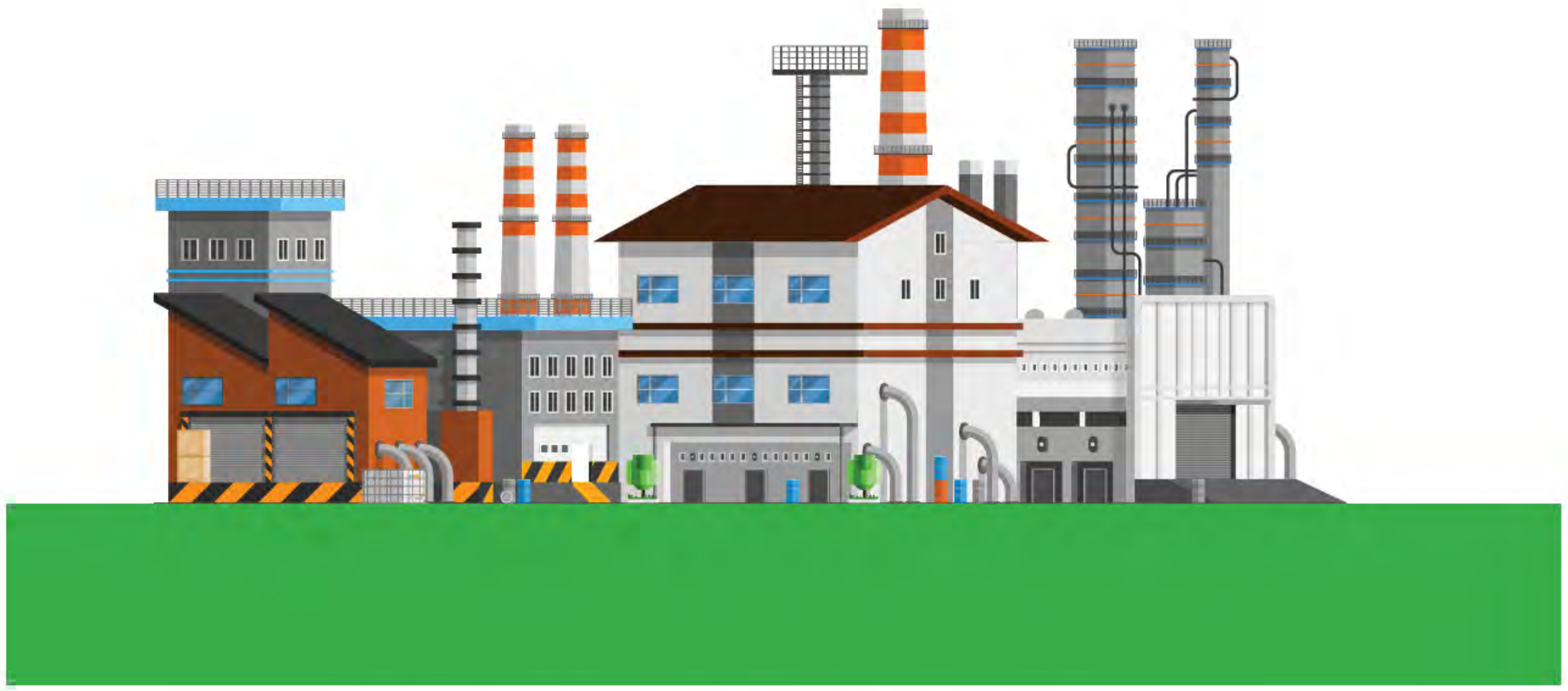
หากเข้าลักษณะตามกรณีที่ 1 หรือ 2 รวมพื้นที่ที่ติดต่อกับบริเวณเพลิงไหม้โดยรอบในระยะ 30 เมตร ด้วย

45

“โรงงาน”

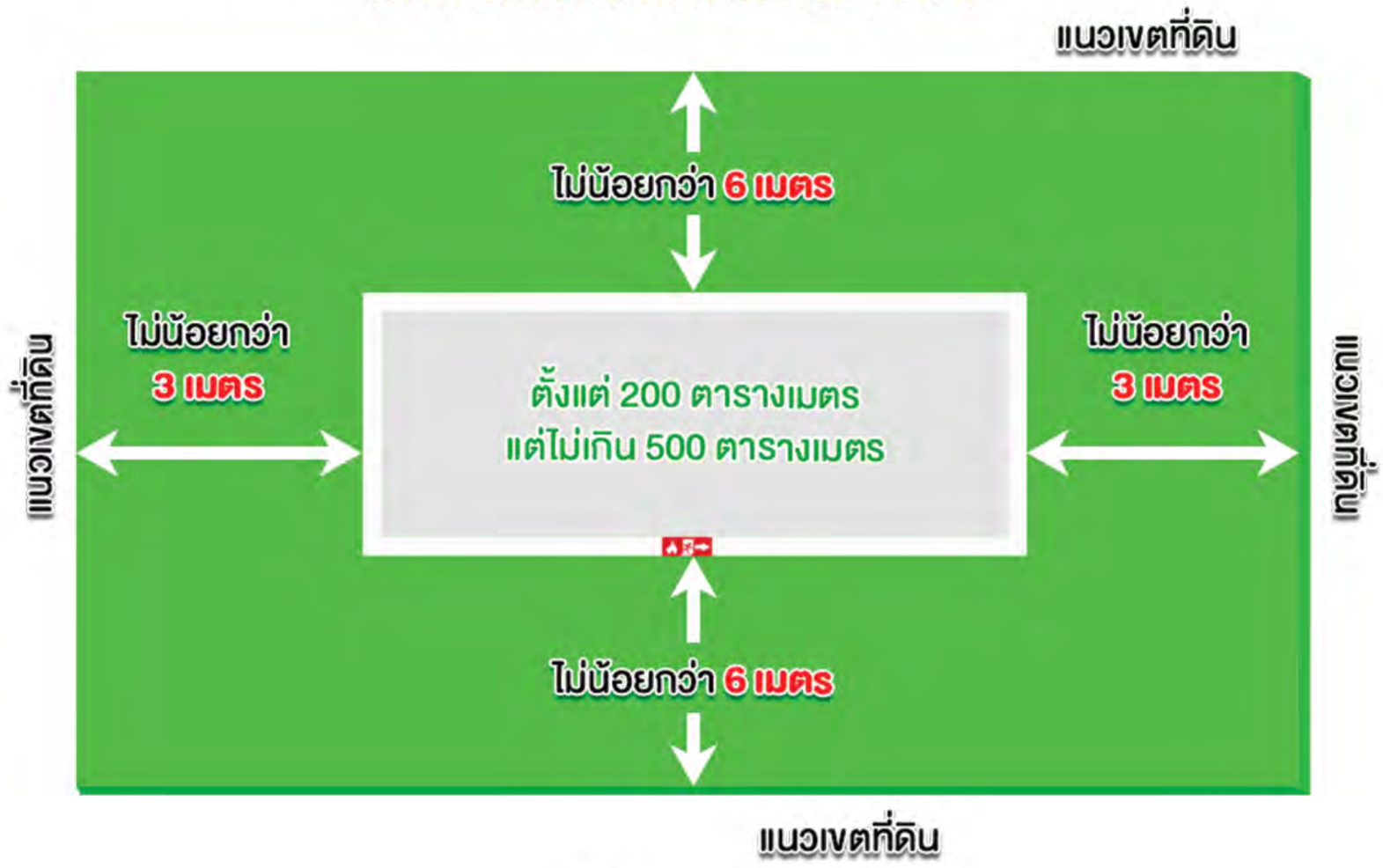
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร
ที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
มีข้อกำหนดเกี่ยวกับ**ที่ว่าง**ห่างแนวเขตที่ดินของโรงงาน
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนี้



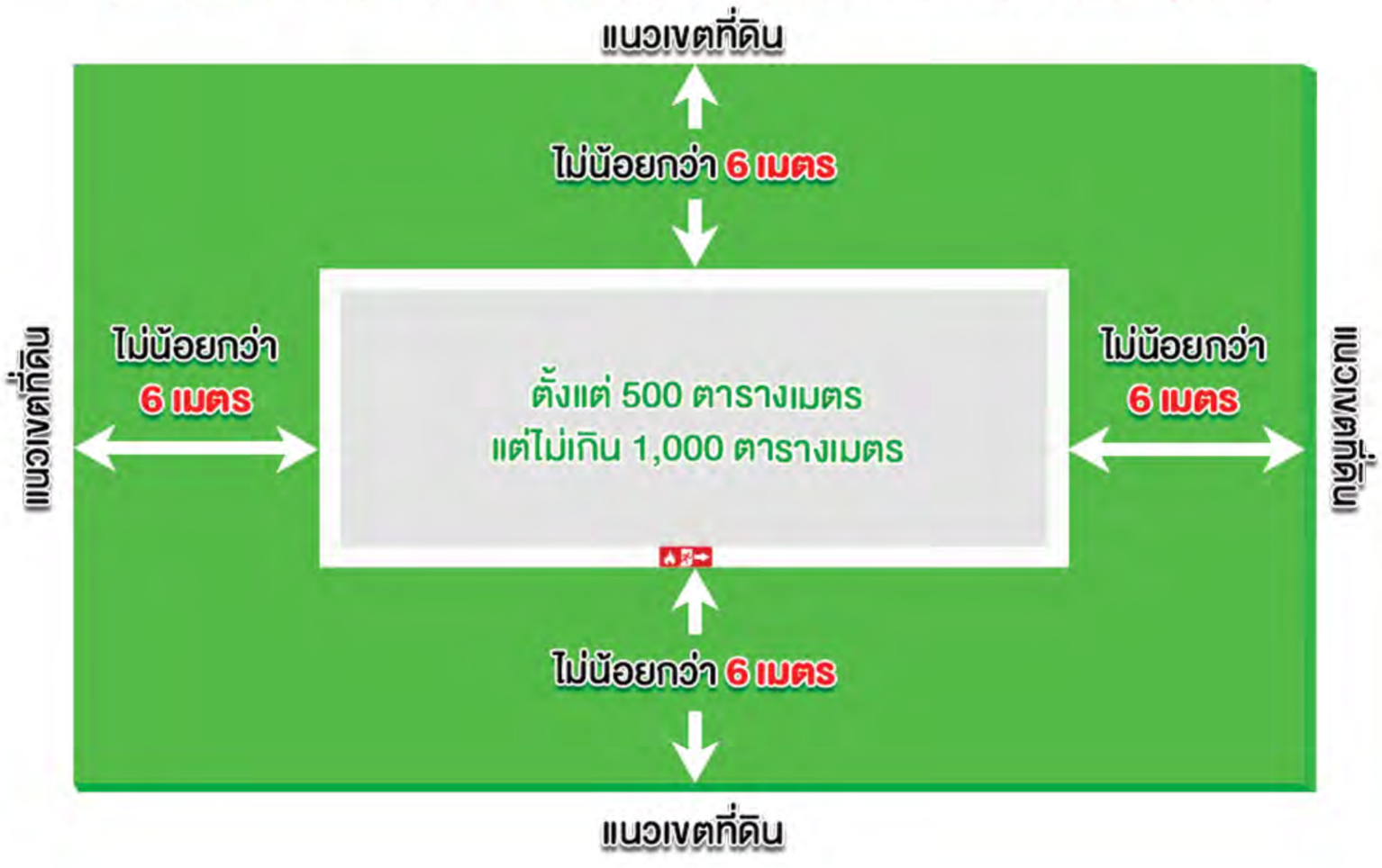
1. โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกัน ตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร

ต้องมี**ที่ว่าง**ห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ด้านใดก็ได้จำนวนสองด้าน
โดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหนีไฟ
ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร



2. โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกัน ตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร

ต้องมี**ที่ว่าง**ห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน



3. โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกัน เกิน 1,000 ตารางเมตร

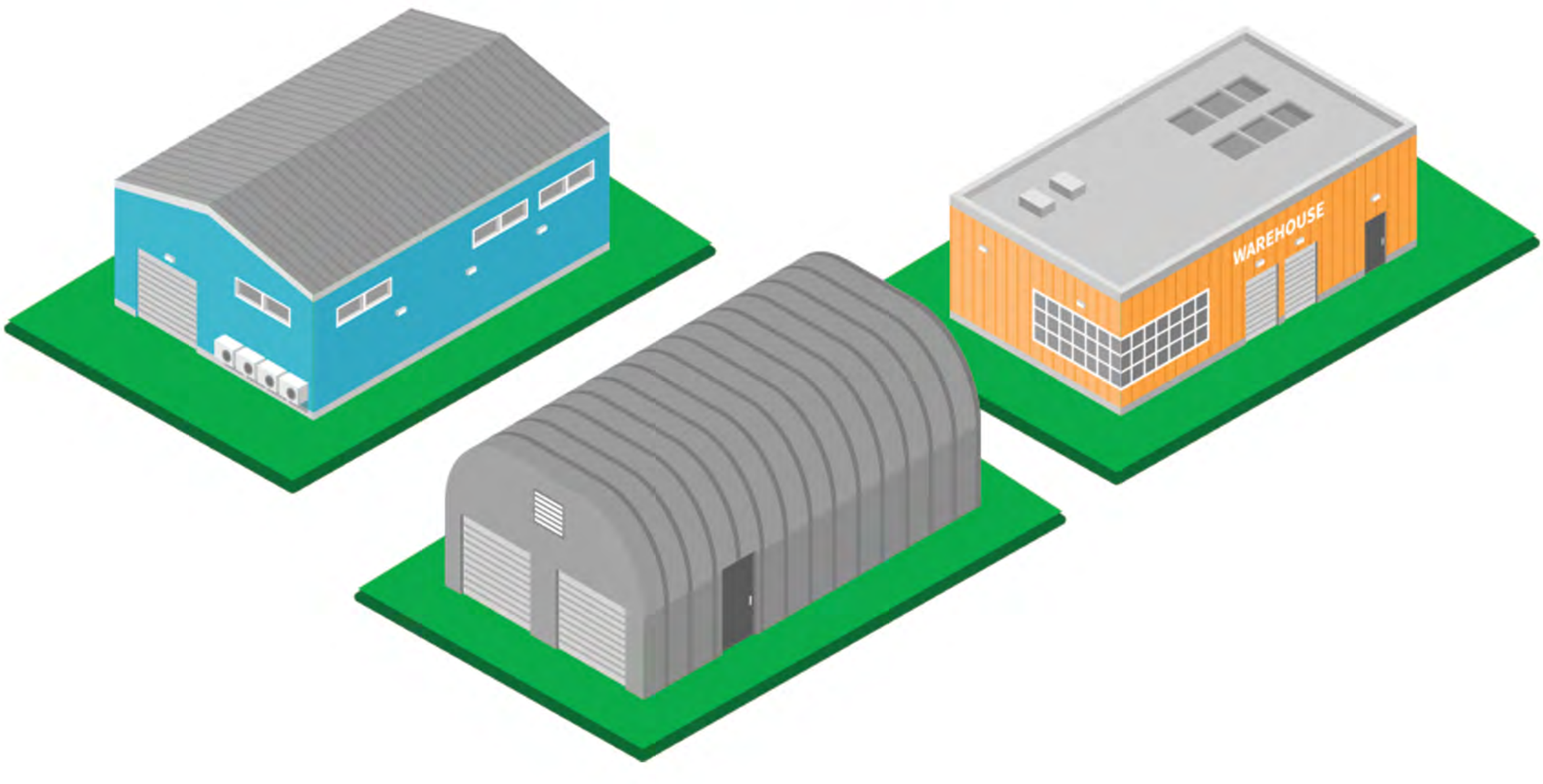
ต้องมี**ที่ว่าง**ห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน



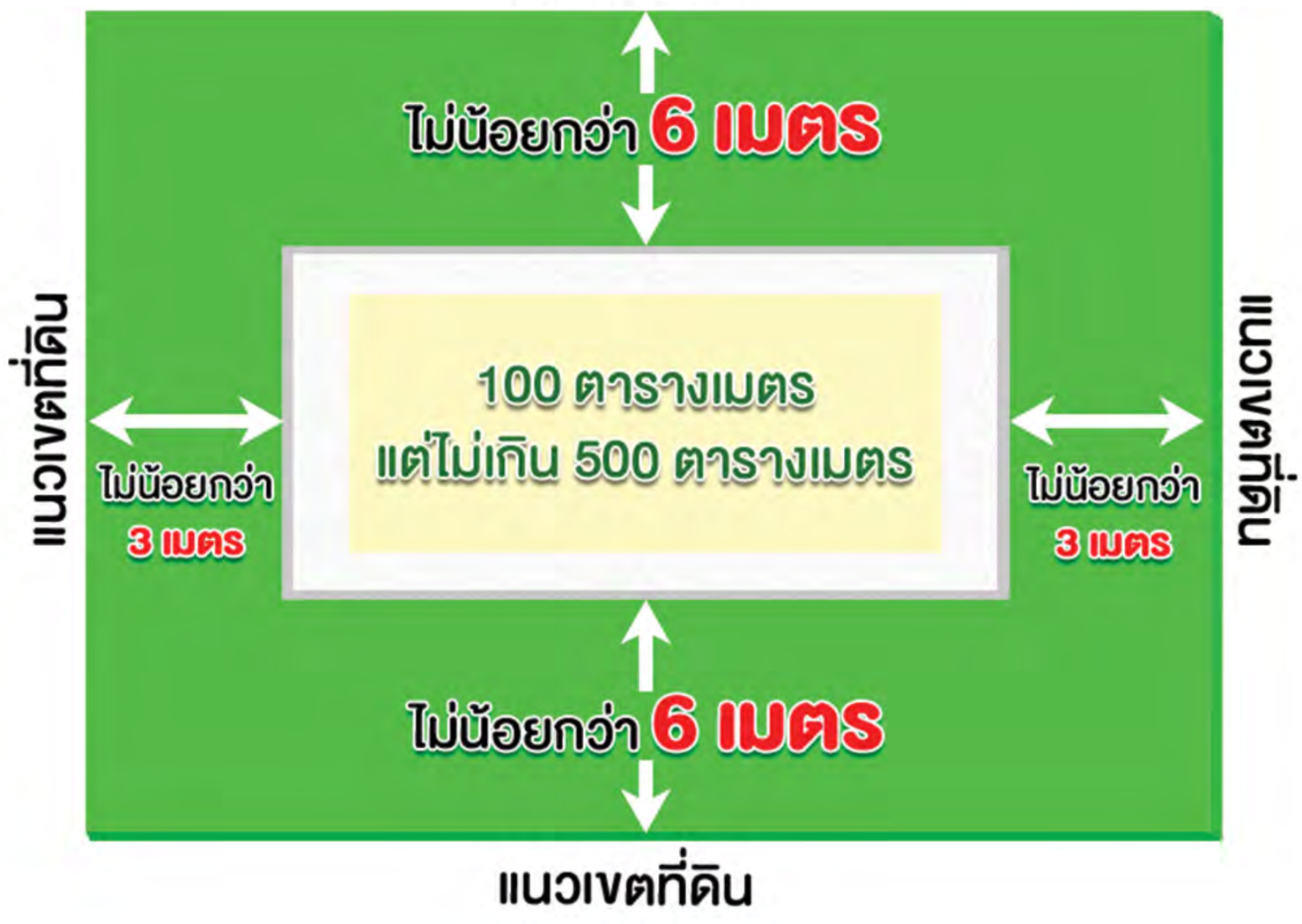
46

“คลังสินค้า”
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

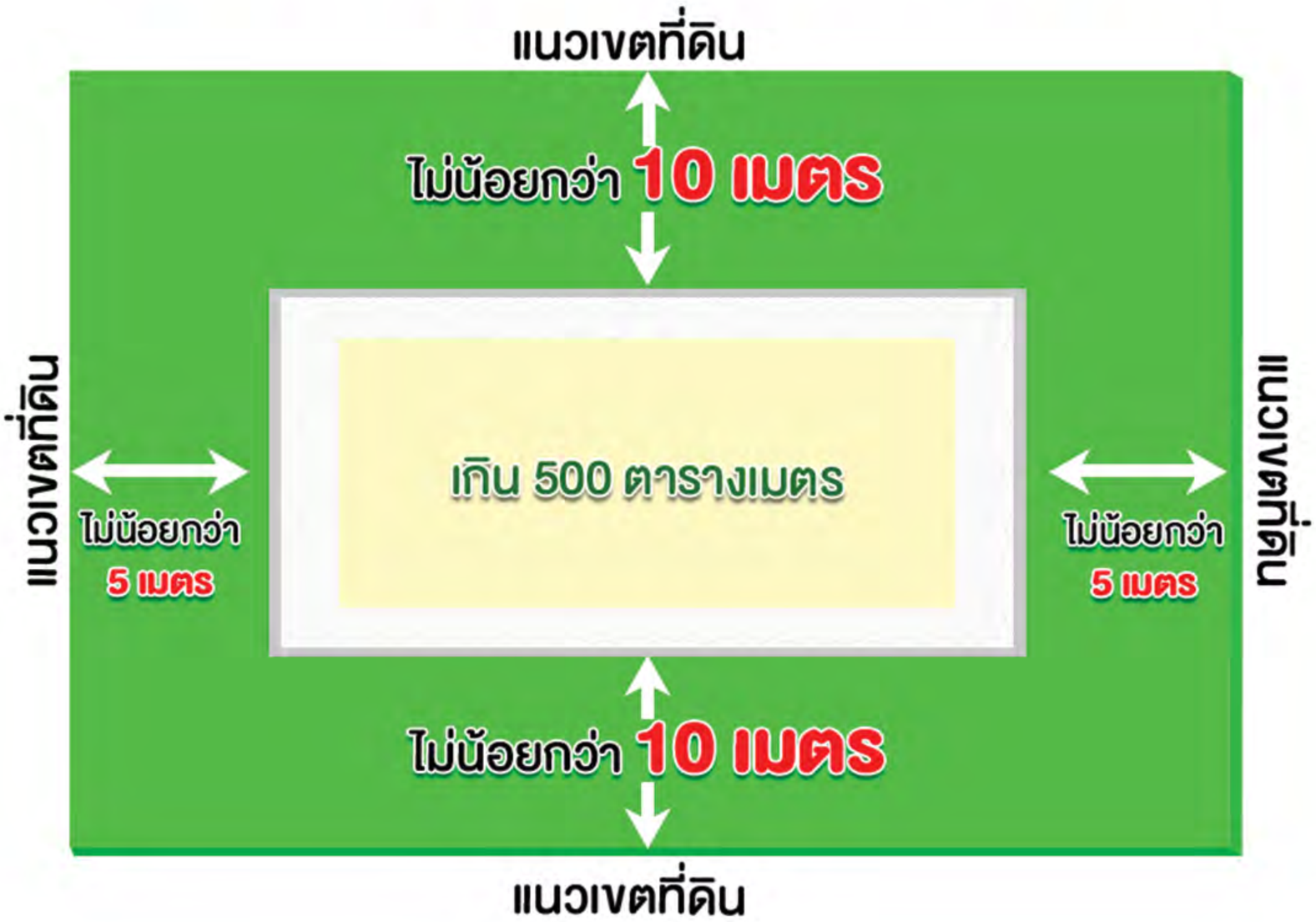
“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร
ที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม
ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
มีข้อกำหนดเกี่ยวกับ**ที่ว่าง**ห่างแนวเขตที่ดินของคลังสินค้า ดังนี้



คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกัน
ตั้งแต่ **100 ตารางเมตร** แต่ไม่เกิน **500 ตารางเมตร**
ต้องมี**ที่ว่าง**ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น
ไม่น้อยกว่า **6 เมตร** ด้านใดก็ได้สองด้าน
ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า **3 เมตร**



คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกัน
เกิน **500 ตารางเมตร**ต้องมี**ที่ว่าง**ห่างแนวเขตที่ดิน
ที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า **10 เมตร** ด้านใดก็ได้สองด้าน
ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า **5 เมตร**



47

ความหมายของโรงมหรสพ

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรา 4 ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522





อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็น
สถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์

แสดงละคร





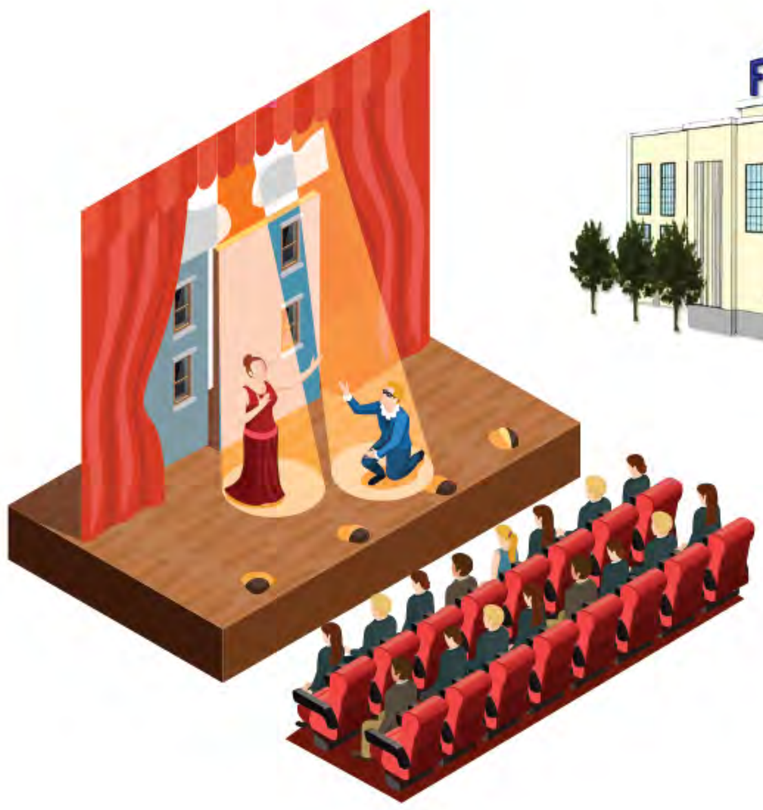
แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใดและมีวัตถุประสงค์
เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ
(มีการแสดงเป็นประจำ กำหนดวันเวลาที่แน่นอน)
โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

48

โรงมหรสพมีกี่ประเภท อะไรบ้าง?



โรงมหรสพประเภท ก





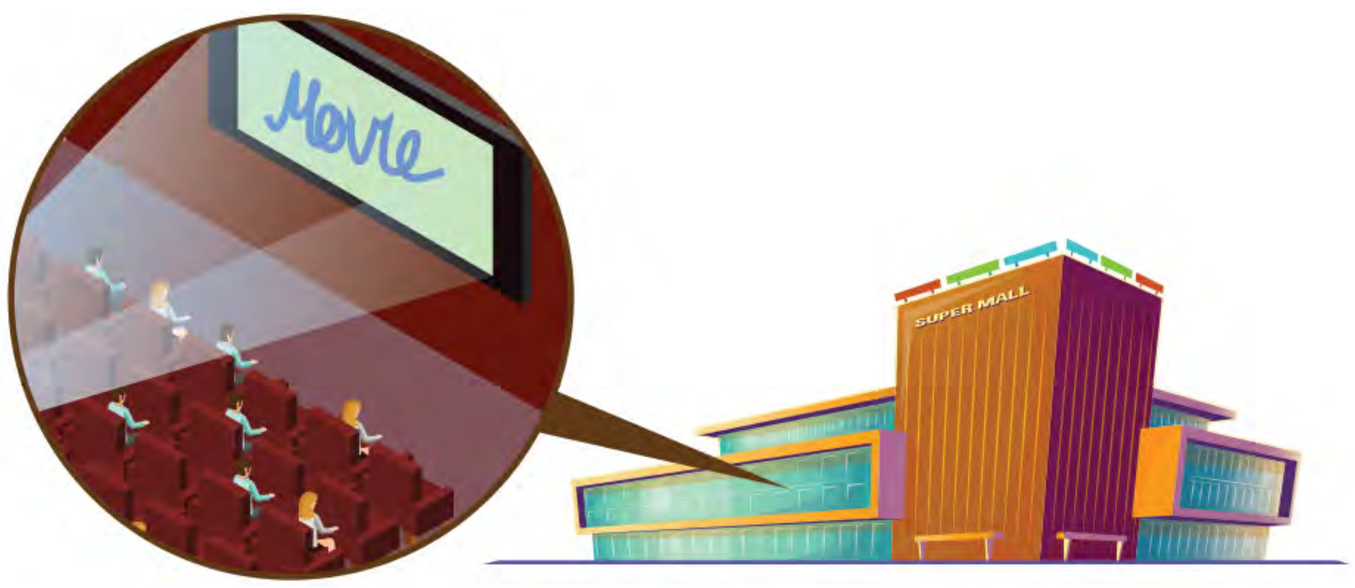
โรงมหรสพที่เป็นอาคารเดี่ยว
ซึ่งมีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น

โรงมหรสพประเภท ข



โรงมหรสพที่เป็น **อาคารเดี่ยว**
ซึ่งไม่มีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น

โรงมหรสพประเภท ค



โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน
ซึ่งมีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น

โรงมหรสพประเภท ง



โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ซึ่งไม่มีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น

โรงมหรสพประเภท จ



โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ กลางแจ้ง ซึ่งมีรั้วที่ถาวร หรือมีลักษณะมั่นคงแข็งแรง กั้นขอบเขตในโรงมหรสพ และมีพื้นที่ภายในขอบเขตของโรงมหรสพ ตั้งแต่ 150 ตารางเมตร ขึ้นไป

49

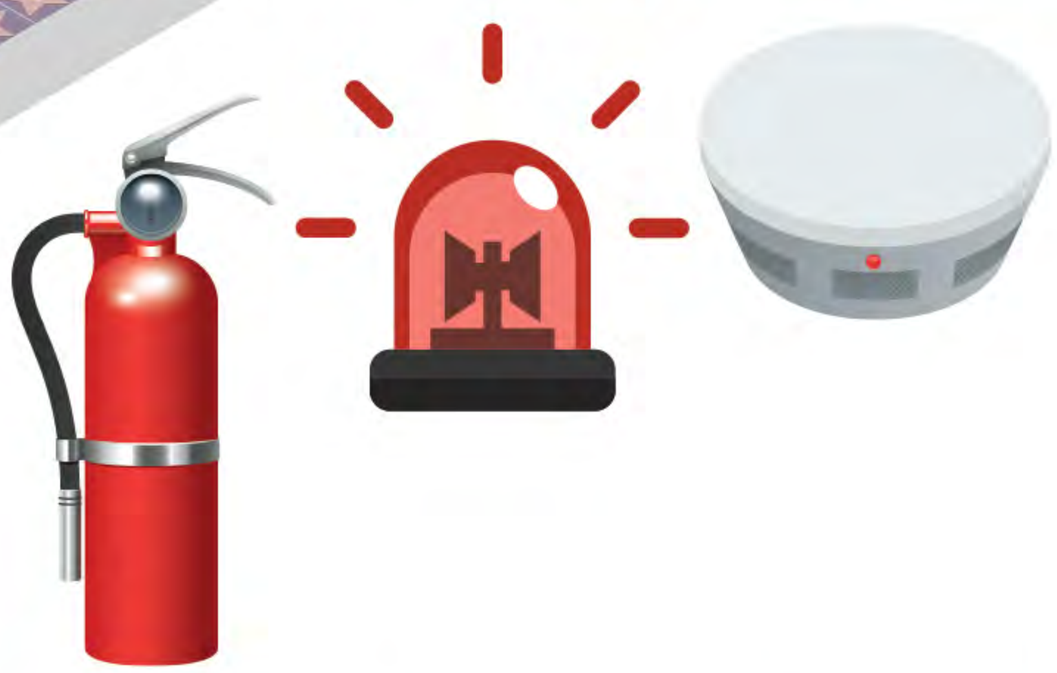
ระบบความปลอดภัยโรงมหรสพ



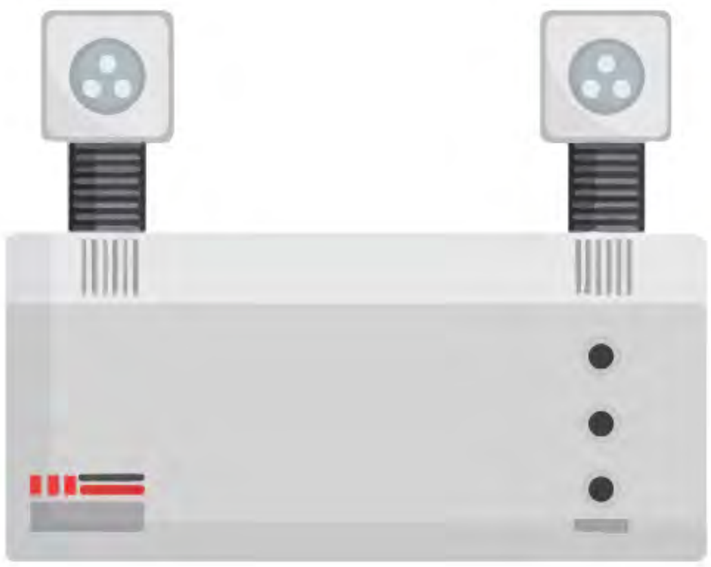








มีระบบไฟฟ้าสำรอง
สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง



มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้



มีระบบป้องกันเพลิงใหม้

ซึ่งมีท่อจ่ายน้ำดับเพลิงที่เก็บน้ำสำรอง
ตู้ดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง



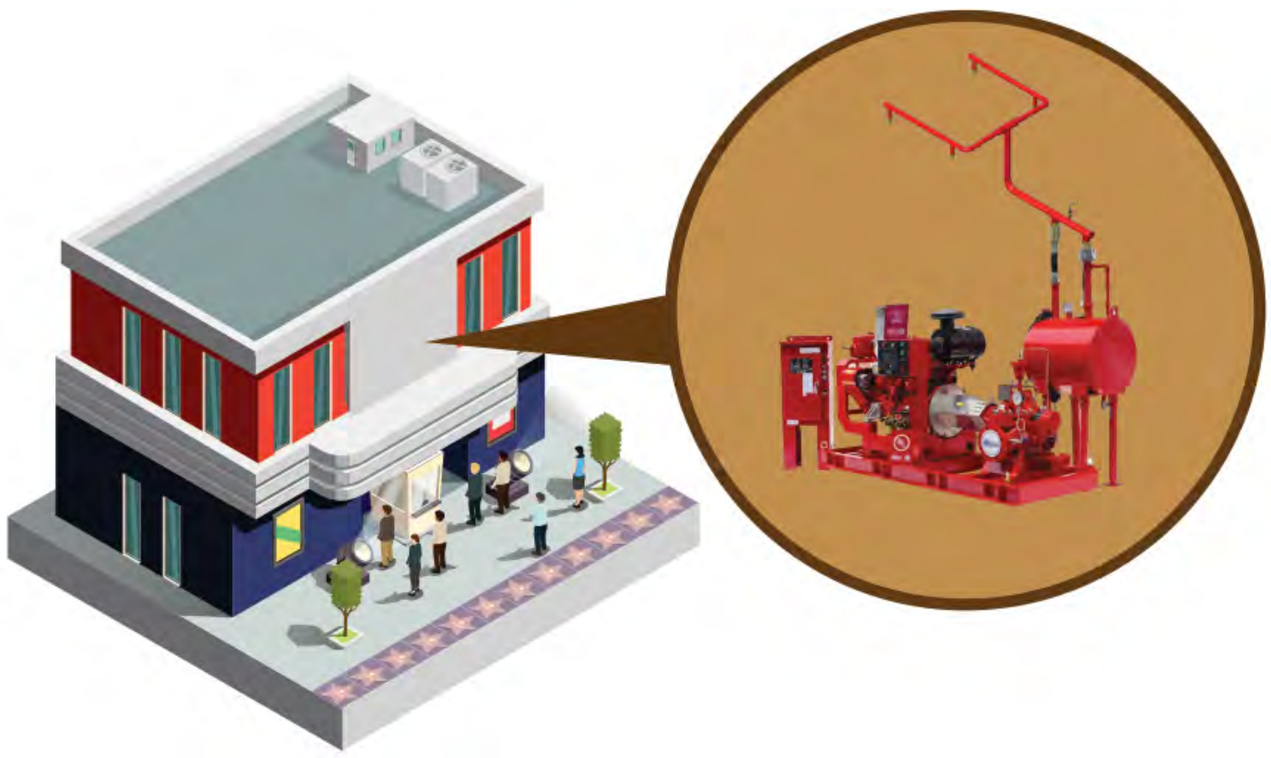
มีถังดับเพลิงยกหิ้ว

ตามมาตรฐาน มอก.
ขนาด 15 ปอนด์ หรือ 6.8 กิโลกรัม



โรงมหรสพที่อยู่ในอาคารขนาดใหญ่

ต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ



ทางหนีไฟ



ต้องกันไฟและควันเข้าไปได้

และทนไฟได้ 2 ชั่วโมง

โรงมหรสพที่มีการจัดที่นั่งยึดติด

ทางเดินแต่ละชั้นต้องมีแสงไฟทางเดิน



ต้องมีป้ายบอกทางหนีไฟที่ชัดเจน

ซึ่งพาคนไปสู่บันไดหนีไฟ หรือทางหนีไฟ



มีขนาดตัวอักษร ไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

ผนังโรงมหรสพทนไฟได้ 2 ชั่วโมง

(ยกเว้นโรงมหรสพกลางแจ้ง)



ประตูทางออกโรงมหรสพ

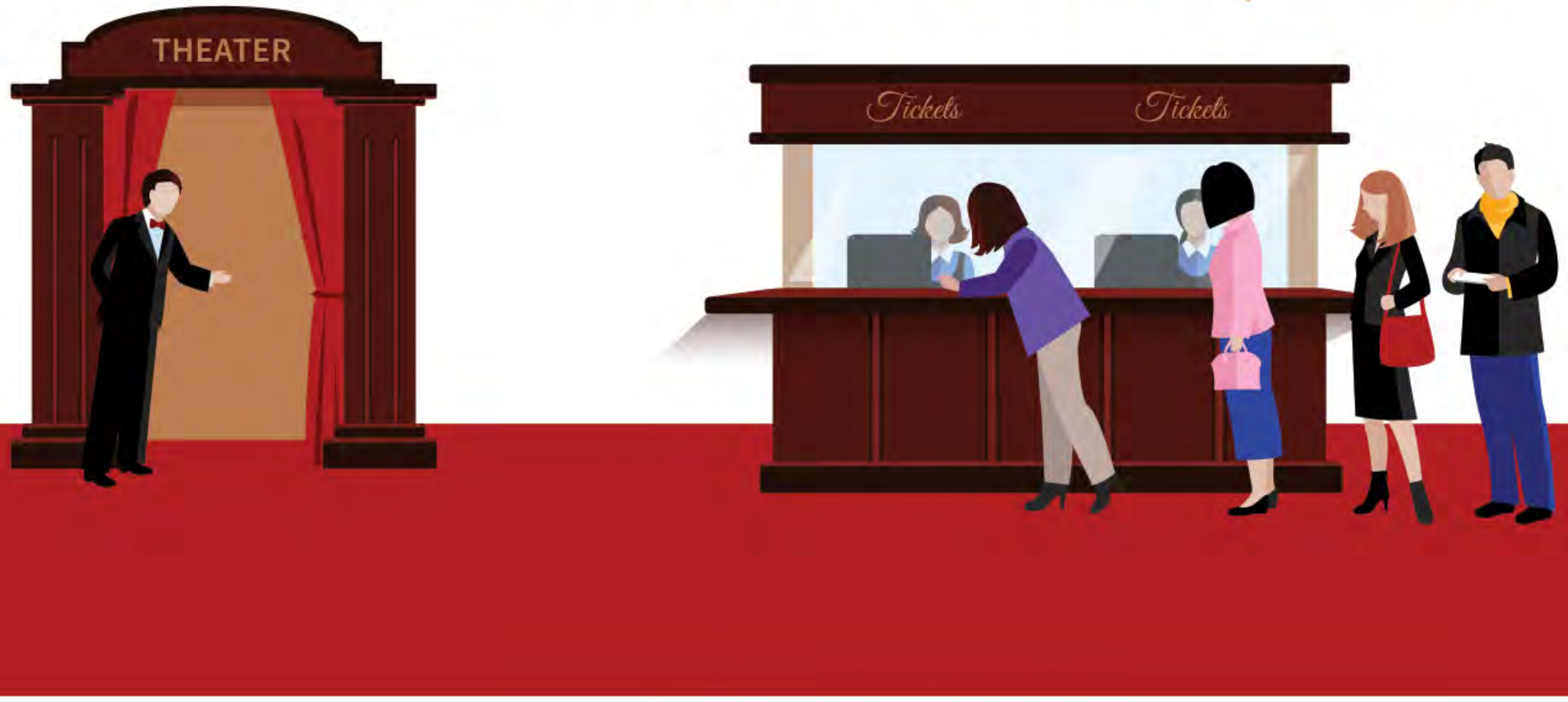
ต้องเปิดตลอดเวลาที่มีคนอยู่ภายใน



50

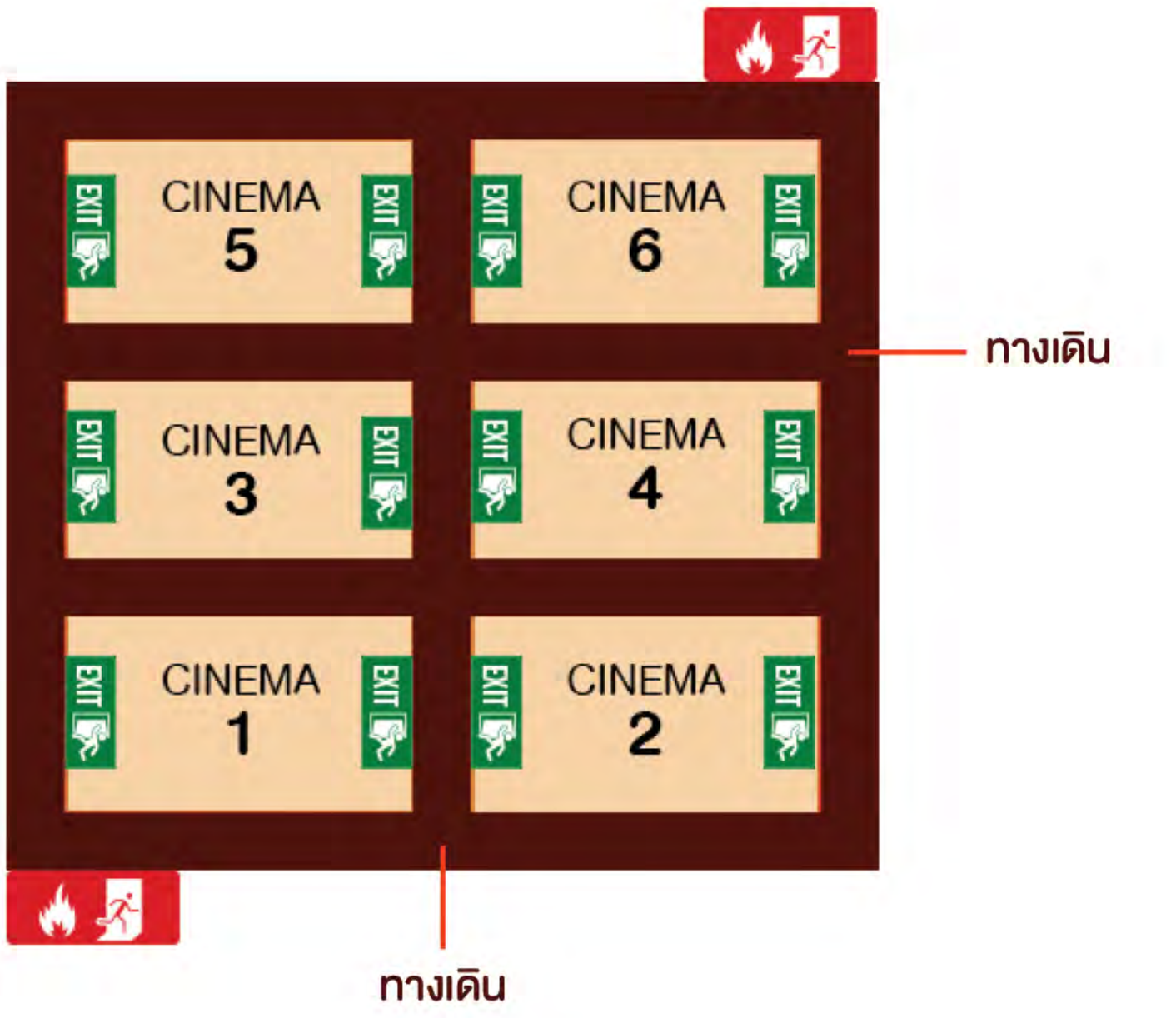
“โรงมหรสพ”

มีทางเดินรอบนอกโรง เดินถึงกันทุกโรงไหม?



โรงมหรสพ

จะมีทางเดินรอบโรง เดินถึงกันทุกโรง ดังนี้



กรณีโรงมหรสพมีหลายโรงในบริเวณเดียวกัน และมีทางเดินภายนอกที่ใช้ร่วมกัน





ต้องมีทางเดินภายนอกโดยรอบ
เชื่อมต่อถึงกันทุกโรง ซึ่งไม่มีสิ่งกีดขวาง
และมี **ความกว้าง** สุทธิ ไม่น้อยกว่า **2.00 เมตร**
โดยทางเดินโดยรอบต้อง
เชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟ

ทางเดินภายนอกที่ใช้ร่วมกัน
จะต้องไม่มีสิ่งกีดขวาง
และมี**ความกว้าง**สุทธิ
ไม่น้อยกว่า
3.00 เมตร

51

โรงมหรสพมีกรมธรรม์ประกันภัย

สำหรับผู้ใช้บริการในกรณีเกิดอุบัติเหตุ



มีกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมาย

ต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

ของบุคคลภายนอก





เงินคุ้มครอง

กรณีเสียชีวิต หรือทุพพลภาพถาวร



ไม่ต่ำกว่า

100,000 บาท / คน

ค่ารักษาพยาบาล



ไม่ต่ำกว่า

100,000 บาท / คน

รวมกันแล้วไม่น้อยกว่า

5,000,000 บาท / ครั้ง

และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 3 ปี

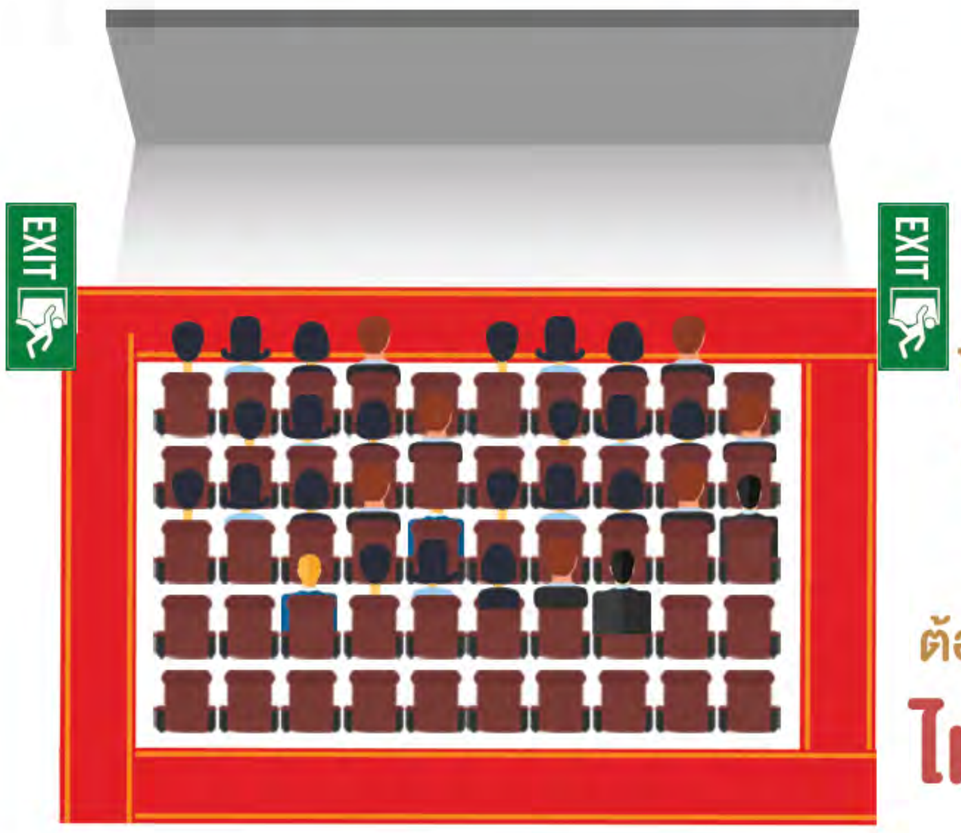


52

โรงมหรสพ ทำไมจึงมีจำนวนประตูทางออก ที่ไม่เท่ากัน?



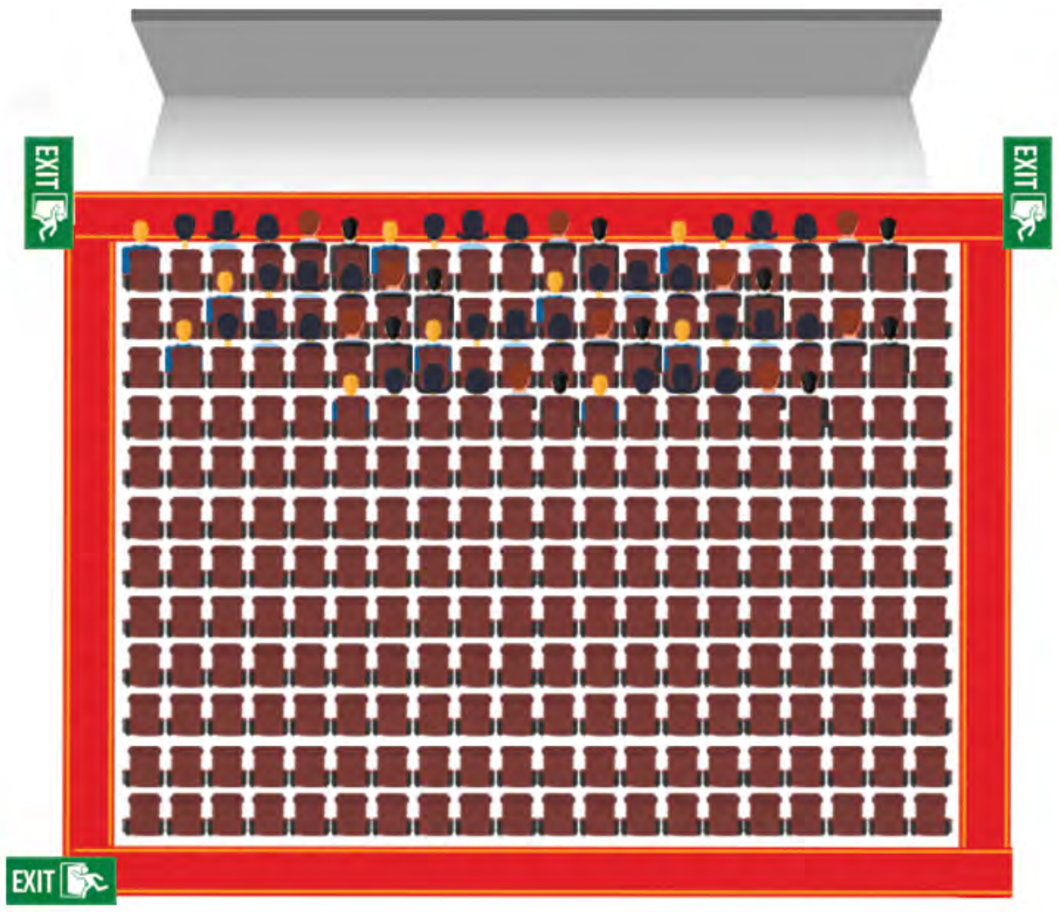
จำนวนประตูทางออก
ของโรงมหรสพ
ต้องแปรผันตามจำนวนความจุคน ดังนี้



โรงมหรสพที่มีความจุคน
ไม่เกิน 50 คน
ต้องมีทางออกหรือประตูทางออก
ไม่น้อยกว่า 2 แห่ง

โรงมหรสพที่มีความจุคนตั้งแต่

51 - 250 คน

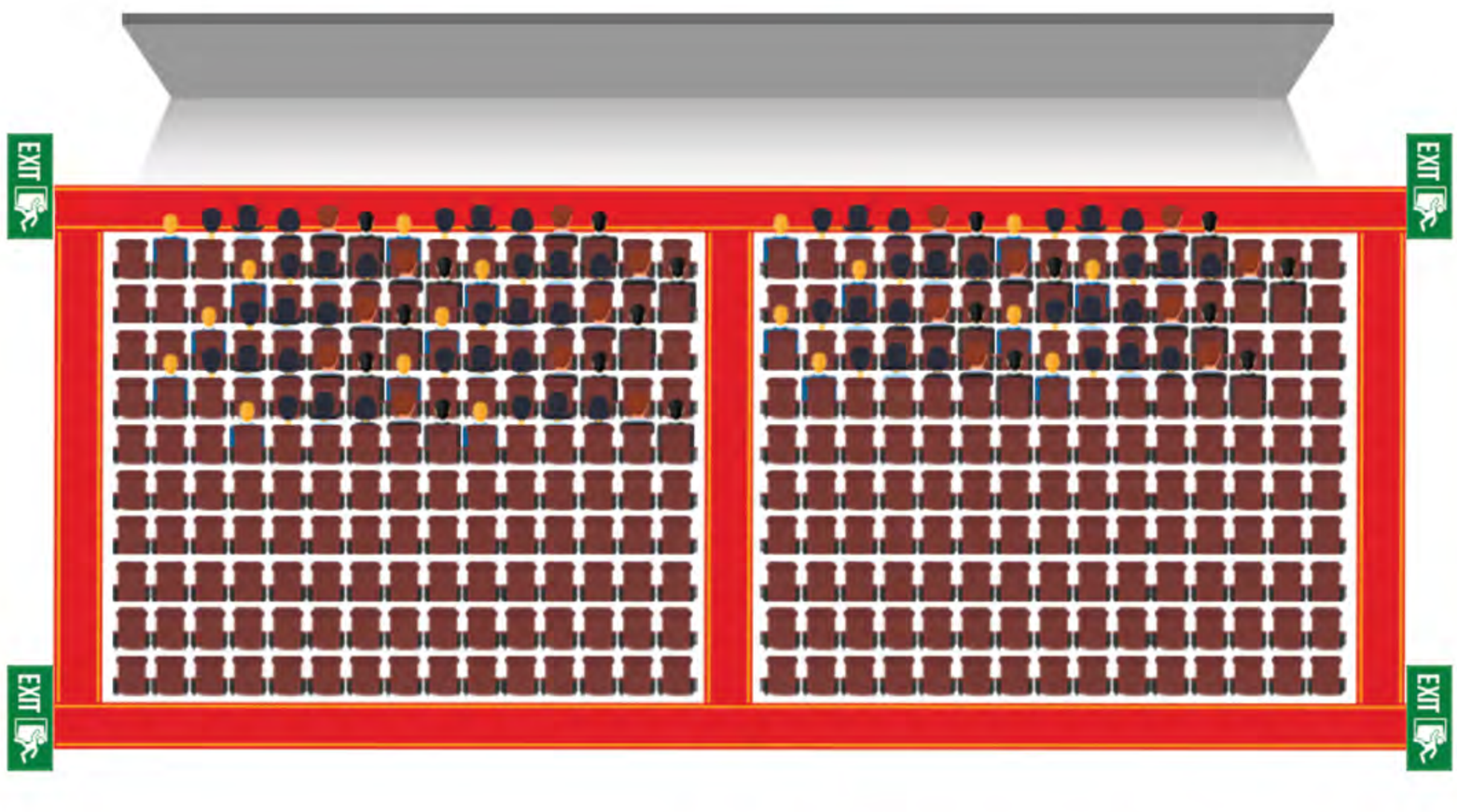


ต้องมีทางออกหรือประตูทางออก

ไม่น้อยกว่า 3 แห่ง

โรงมหรสพที่มีความจุคนตั้งแต่

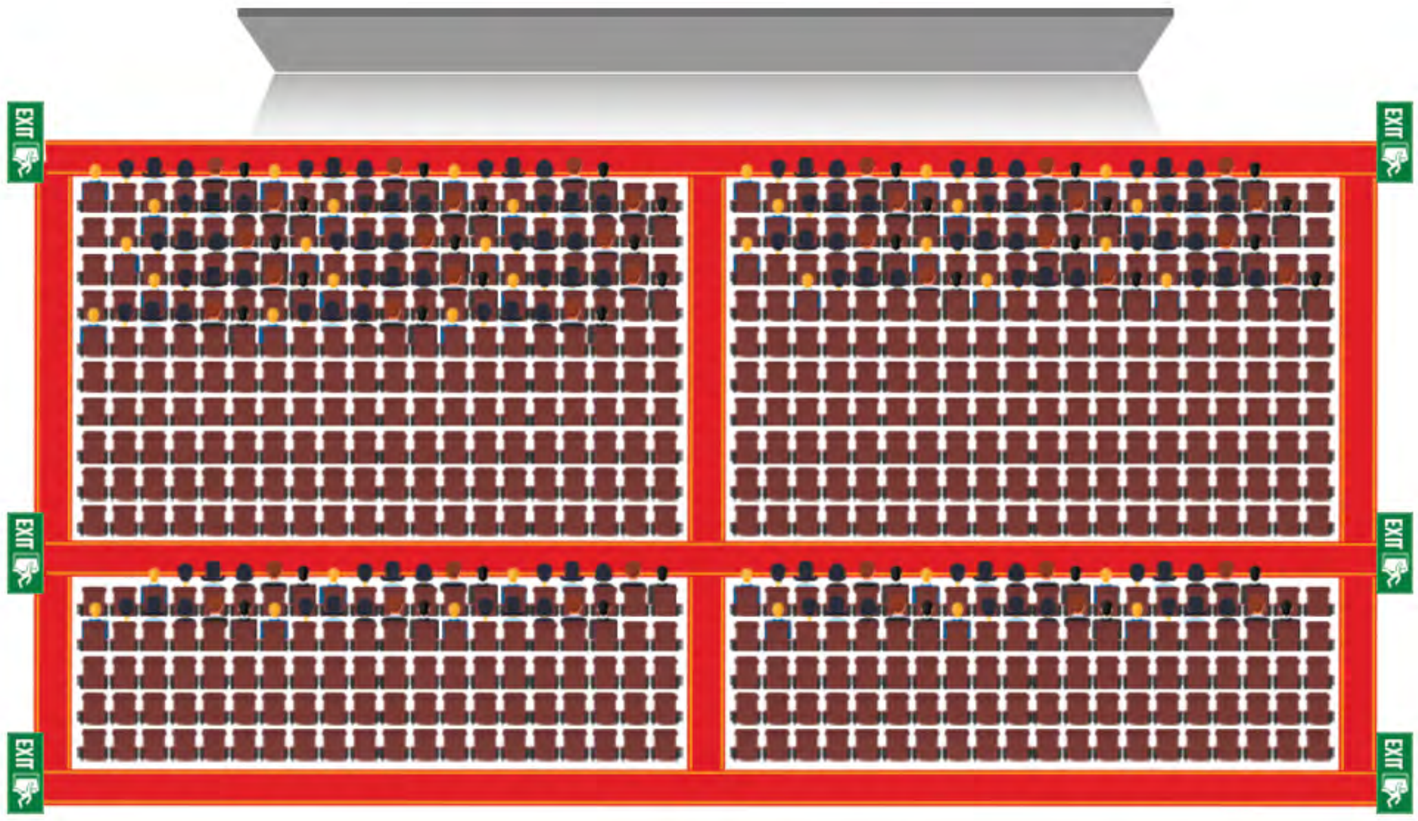
251 - 600 คน



ต้องมีทางออกหรือประตูทางออก **ไม่น้อยกว่า 4 แห่ง**

โรงมหรสพที่มีความจุคน

เกิน 601 คน

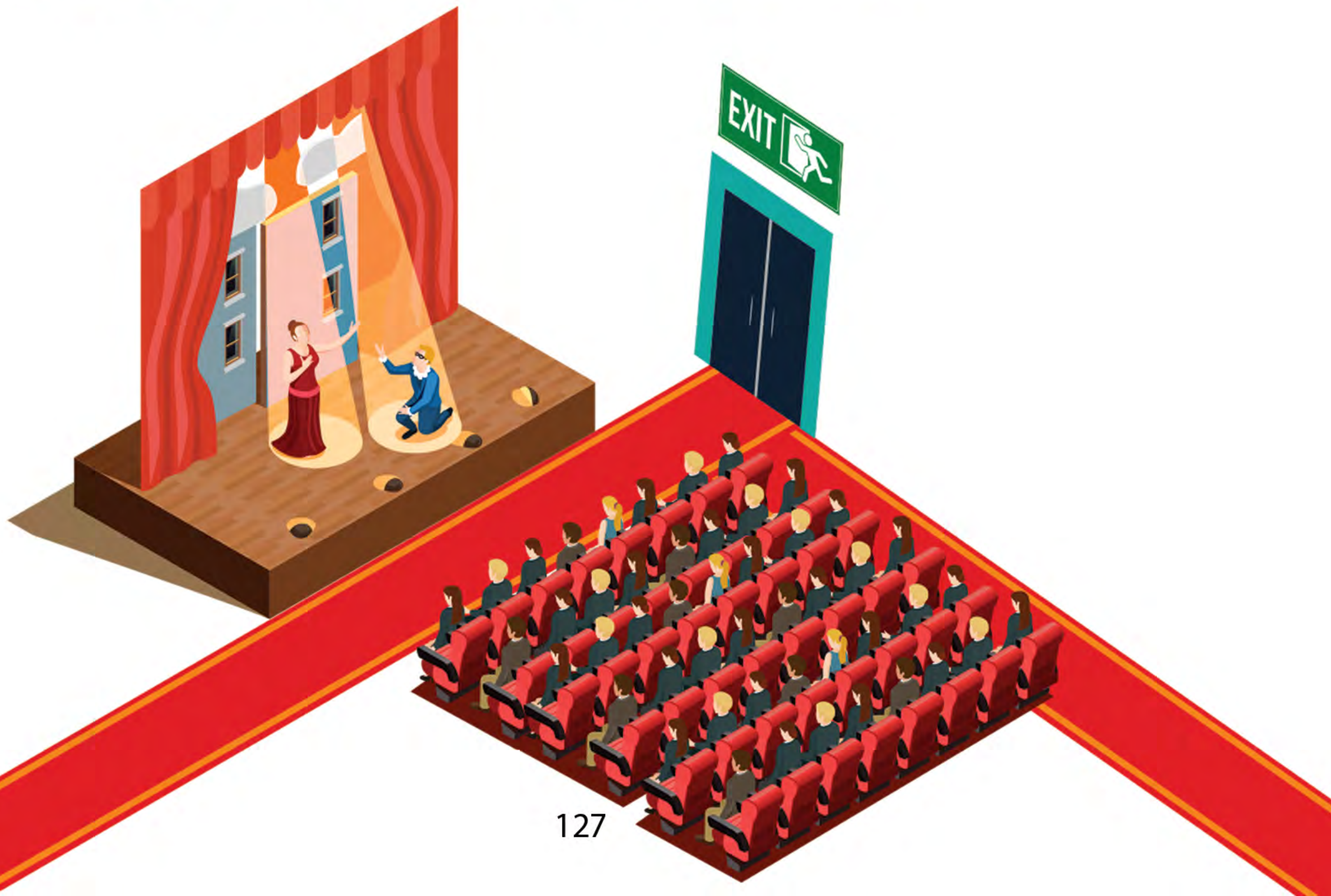


ต้องมีทางออกหรือประตูทางออก **ไม่น้อยกว่า 5 แห่ง**

ทางออกหรือ**ประตูทางออก**

ของโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ด้านข้างจะต้อง

ตรงกับแนวทางเดินตามแนวขวางของโรงมหรสพ



53

ลักษณะของประตูทางออก หรือทางออกของโรงมหรสพ

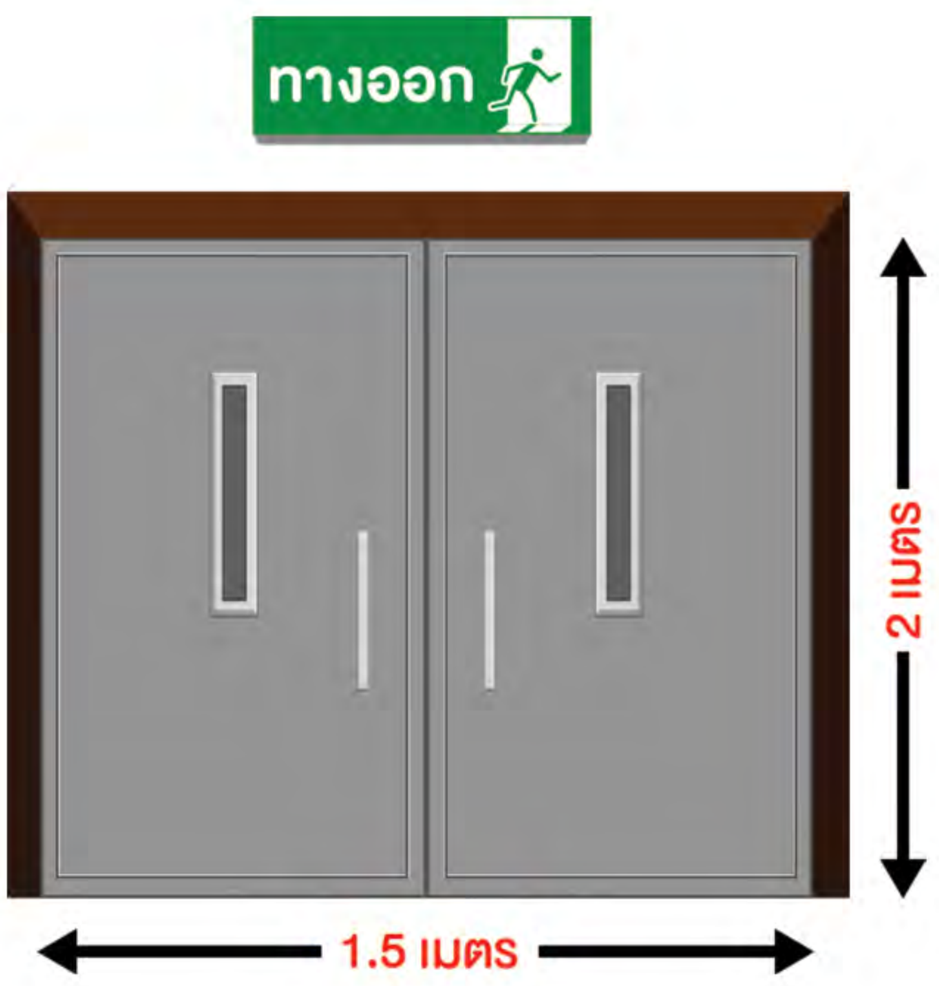
ประตูทางออก หรือทางออกของโรงมหรสพต้องมีลักษณะดังนี้



เหนือประตู หรือทางออกภายในโรงมหรสพ
ต้องมีป้ายเขียนว่า **“ทางออก”**



ประตูทางออก หรือทางออก
ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า **1.50 x 2.00 เมตร**



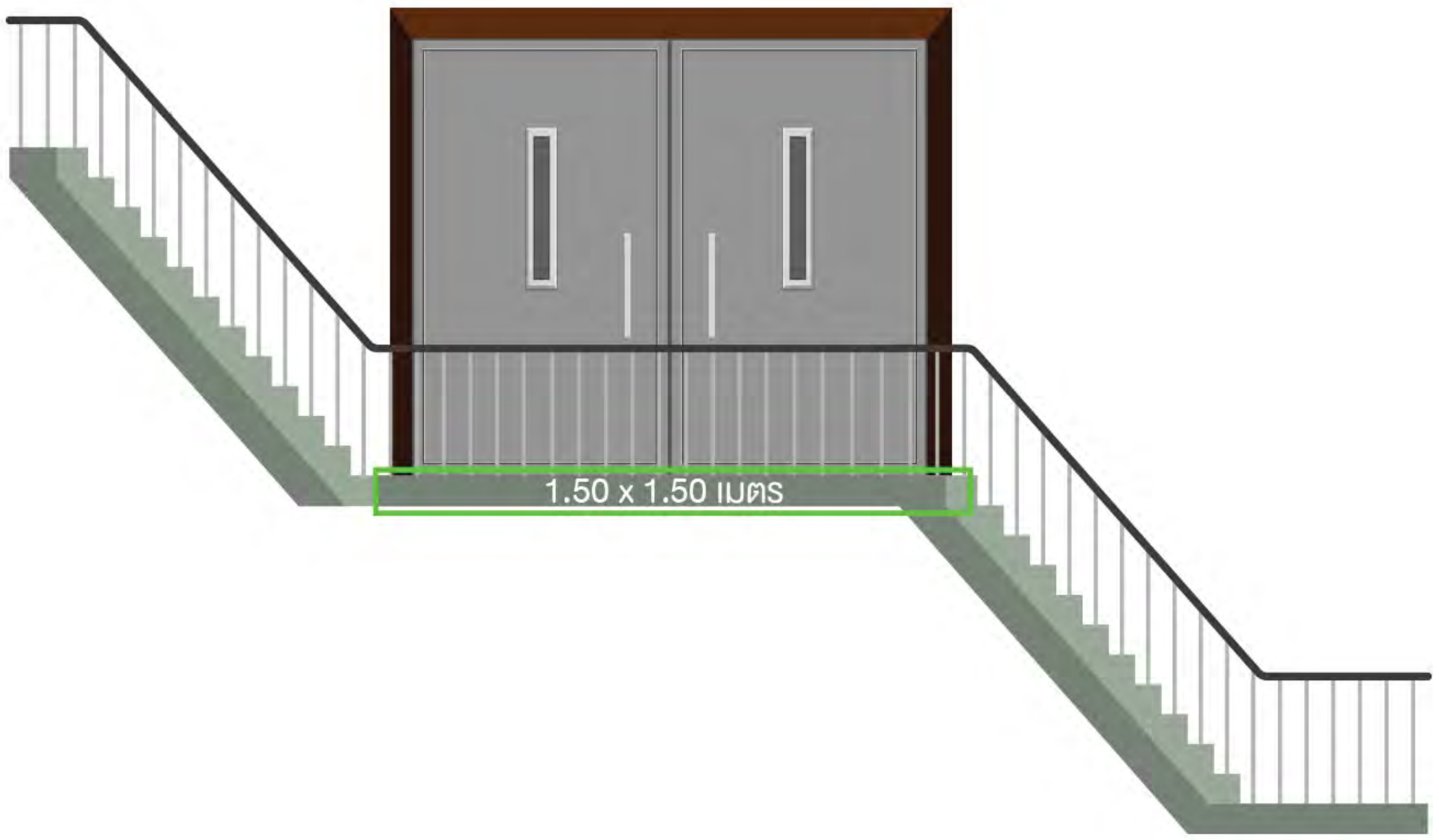


บริเวณประตูทางออก
หรือทางออกต้องไม่มีธรณีประตู

แต่ถ้ามีพื้นต่างระดับ พื้นด้านนอก
ต้องต่ำกว่าพื้นด้านในไม่เกิน 2.5 เซนติเมตร



ประตูทางออกอยู่ติดกับบันได จะต้องมีชานพักหน้าประตู
ขนาดไม่น้อยกว่า 1.50 x 1.50 เมตร



54

ถังดับเพลิงภายในโรงมหรสพ

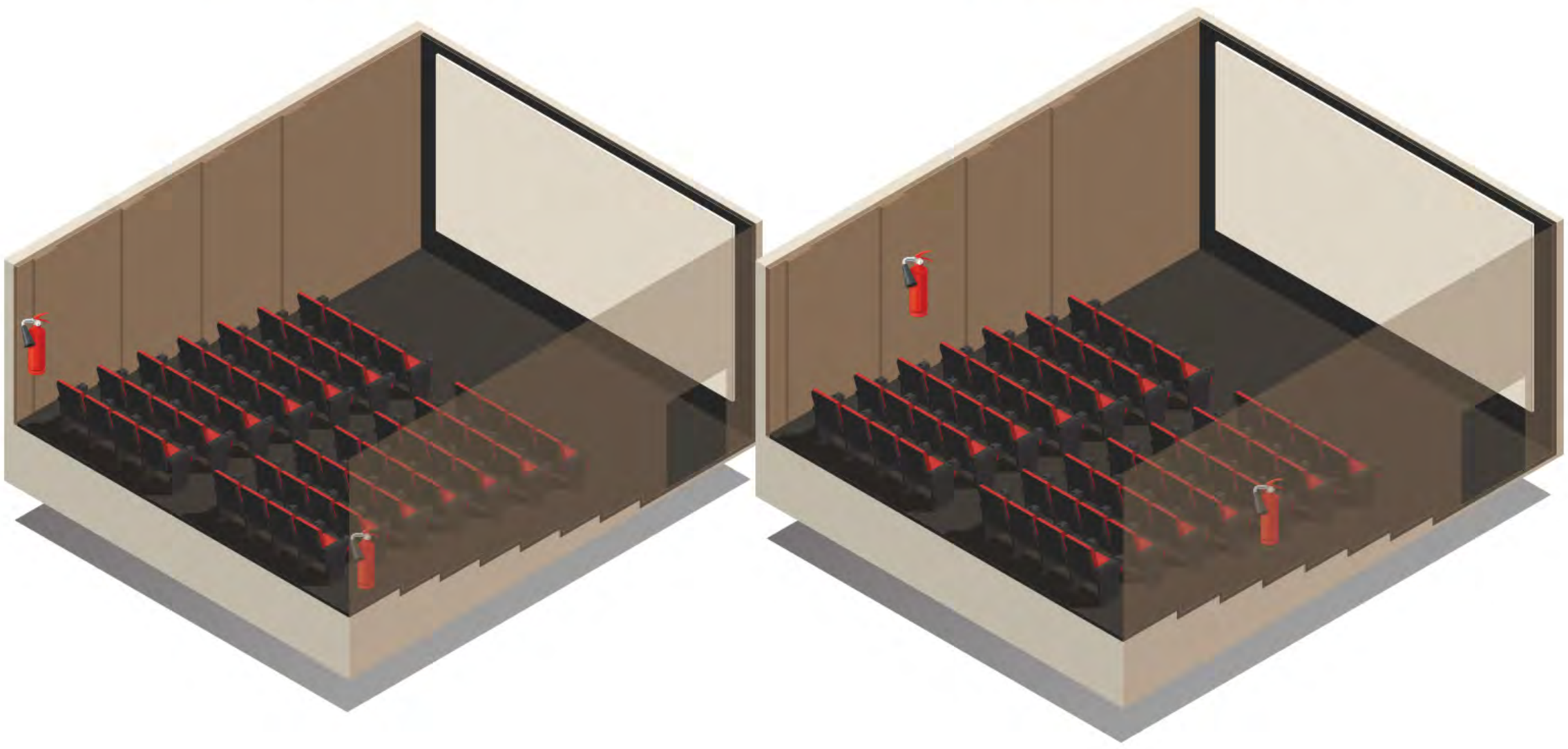
โรงมหรสพนอกจากจะต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้แล้ว
ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้ว
ตามมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่มีความสามารถ
ในการป้องกันอัคคีภัยได้ไม่น้อยกว่าความสามารถเทียบเท่า 4A และ 10B
และมีขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า **ขนาด 15 ปอนด์ หรือ 6.8 กิโลกรัม**
โดยตำแหน่งการติดตั้งถังดับเพลิงภายในโรงมหรสพ ดังนี้



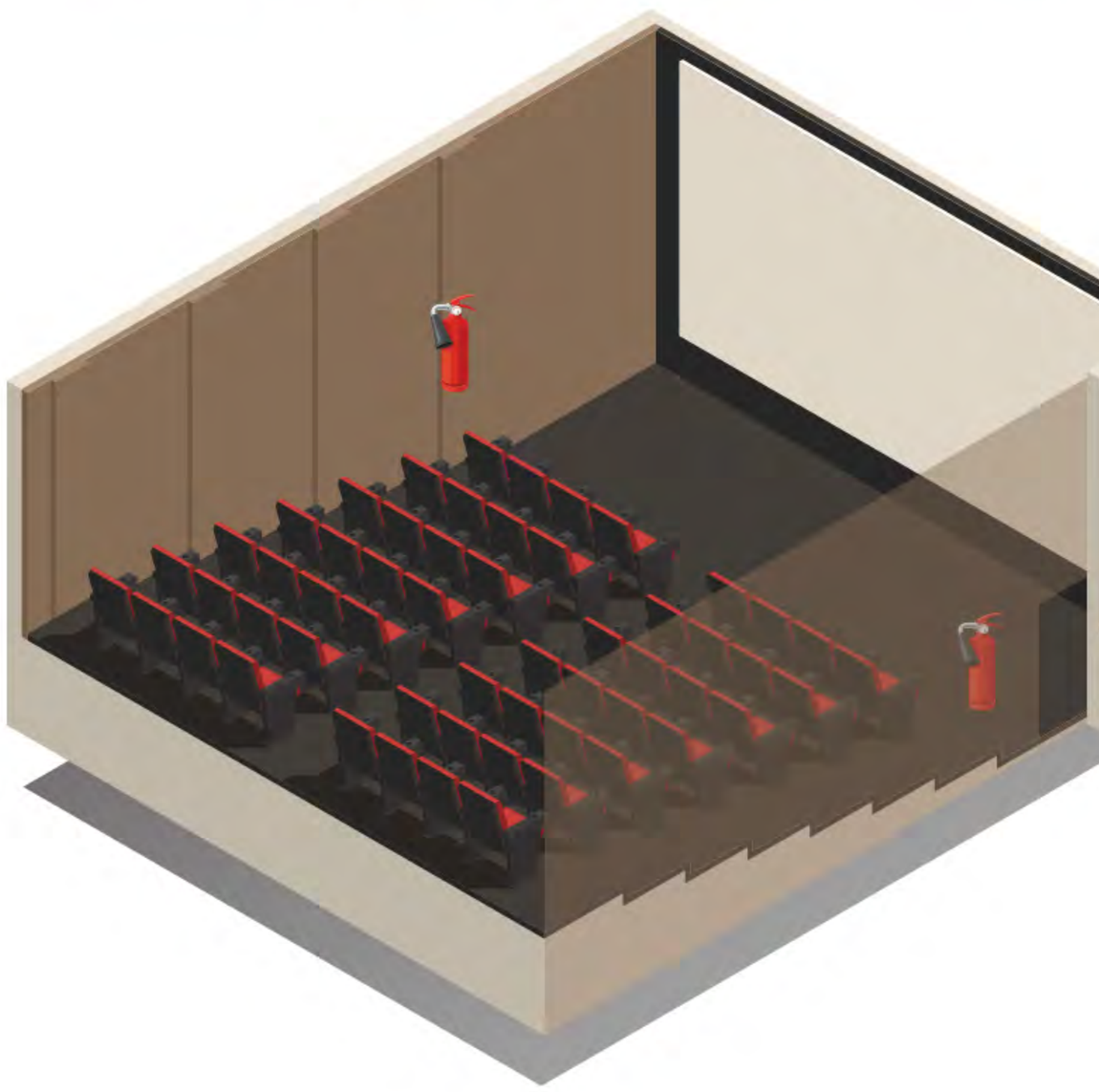
1. บริเวณที่นั่งคนดูชั้นล่าง

ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมหรสพ หลังที่นั่งคนดูแถวหลังสุด
อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง

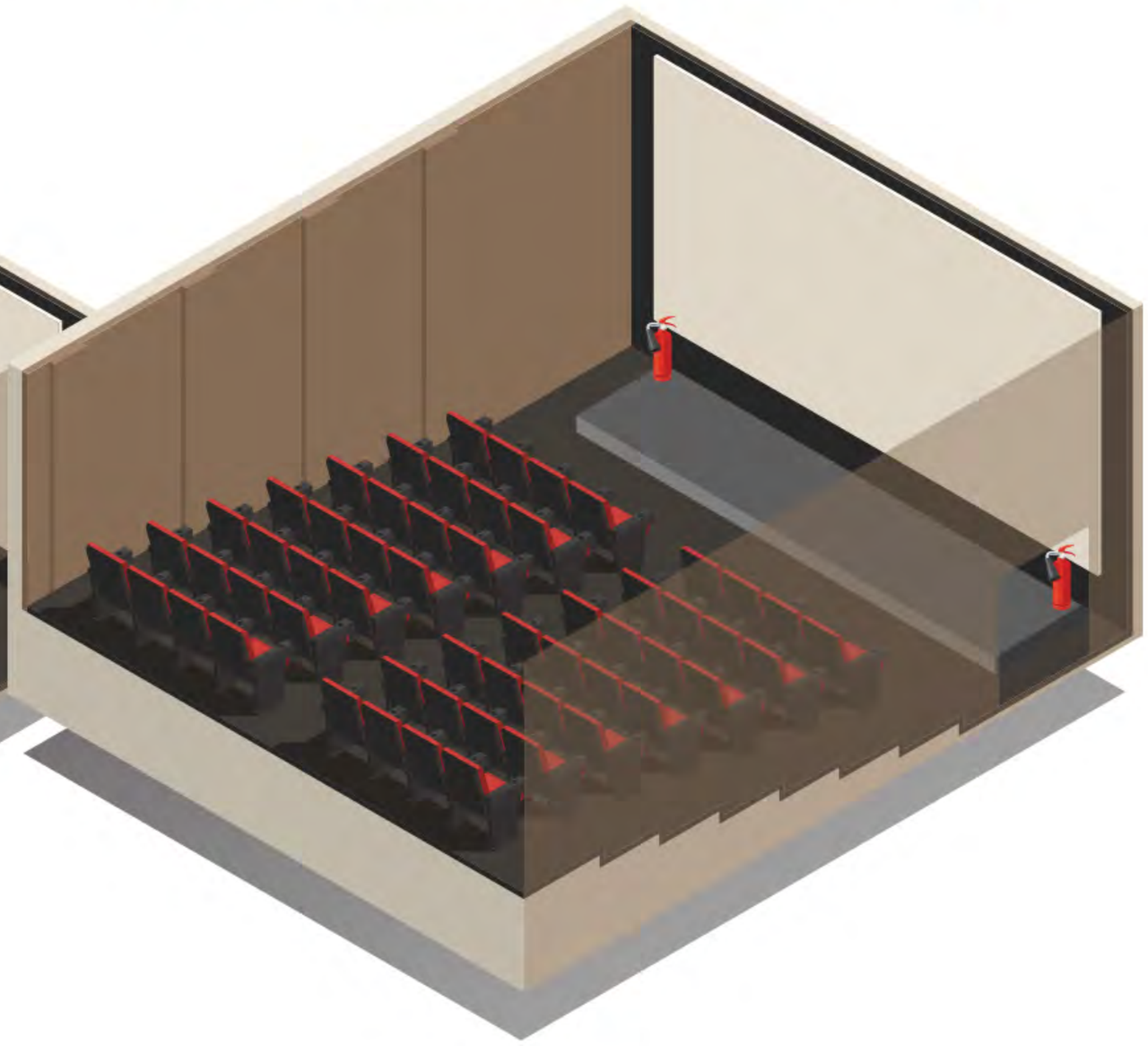
ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมหรสพ
ประมาณกึ่งกลางที่นั่งคนดูภายในโรงมหรสพ
อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง



ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมหรสพ
หน้าที่นั่งคนดูแถวหน้าสุด อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง

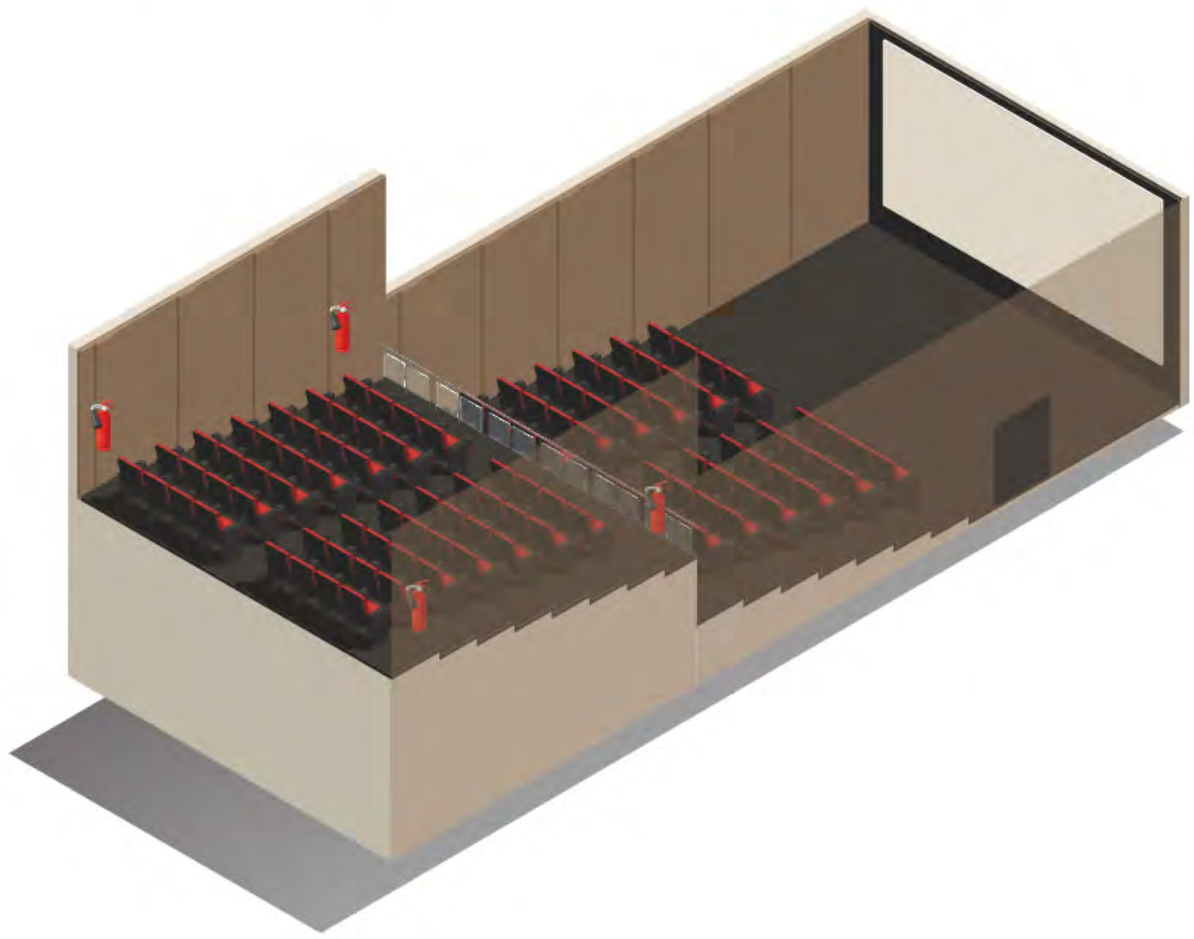


ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมหรสพ
ด้านหลังจอหรือบนเวที อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง



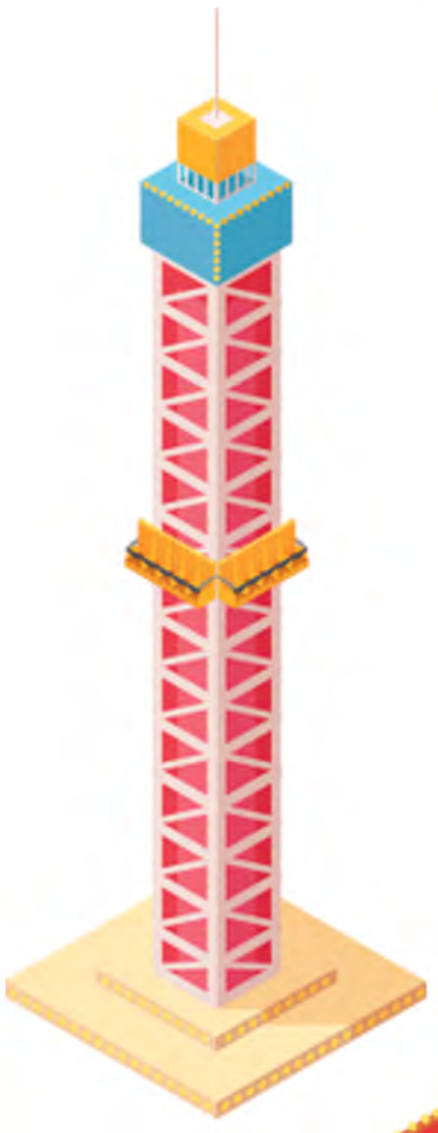
2. บริเวณที่นั่งคนดูชั้นบน

ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมหรสพ หน้าที่นั่งคนดูแถวหน้าสุด
อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง
และหลังที่นั่งคนดูแถวหลังสุด อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง



55

เครื่องเล่นแบบไหน ที่ต้องขออนุญาตก่อสร้างติดตั้ง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร









เครื่องเล่นที่เข้าข่ายต้องขออนุญาต ก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย

ต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้



1. มีโครงสร้างประธานและโครงสร้างประกอบ



2. ตั้งอยู่ในสวนสนุกหรือสถานที่อื่นใด ในลักษณะเดียวกับสวนสนุก

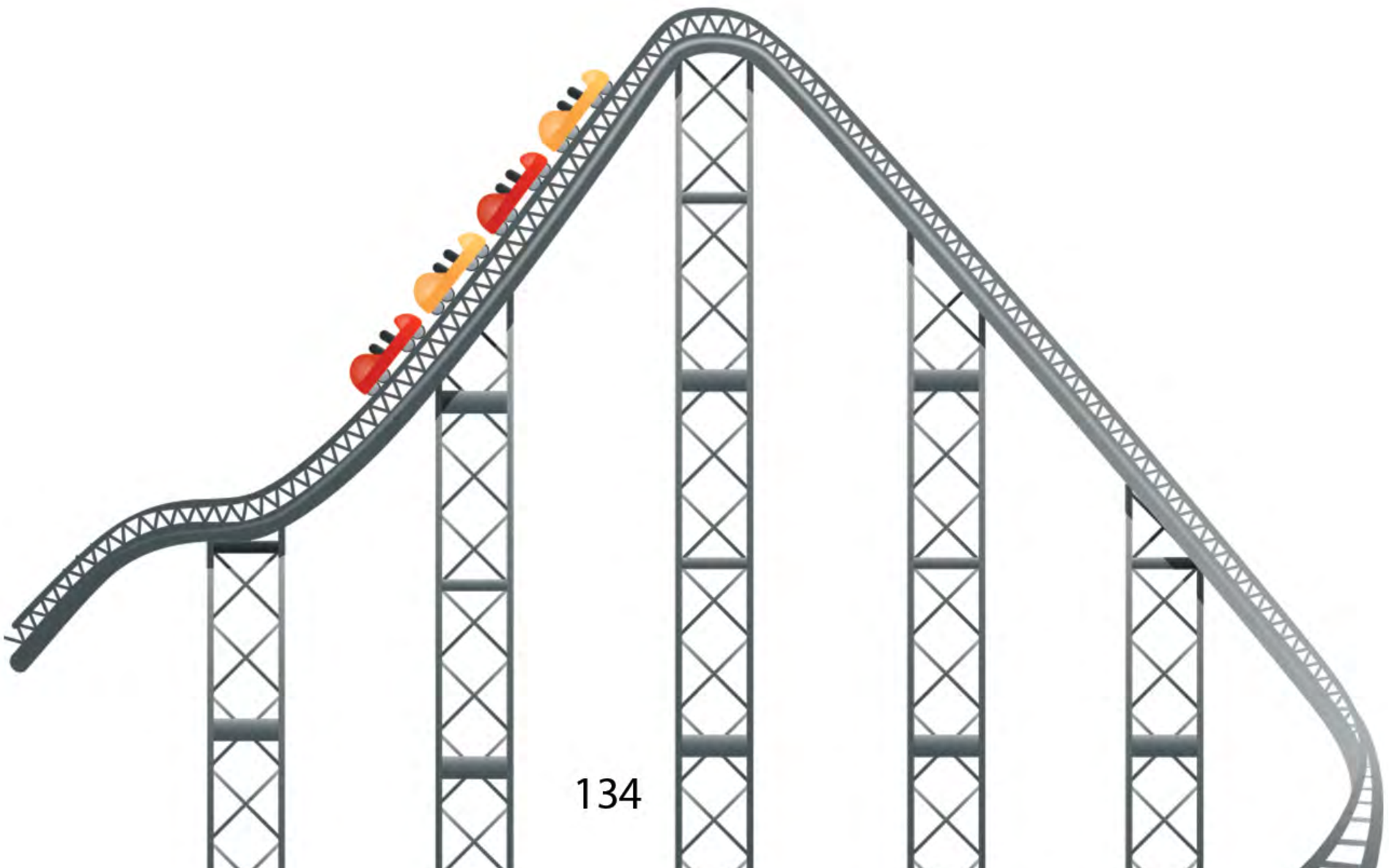


3. มีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

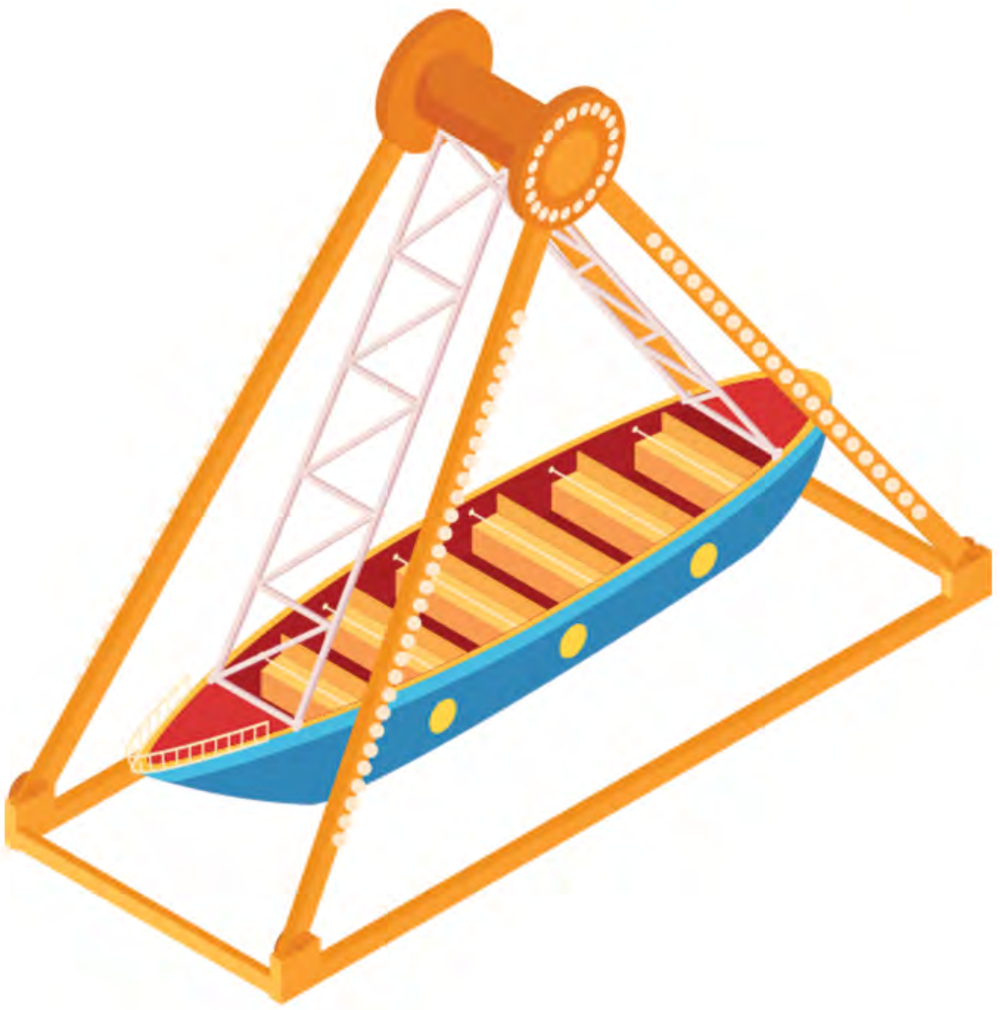
3.1 มีการเคลื่อนที่ที่ทำให้ผู้เล่นเครื่องเล่น
เคลื่อนที่ได้โดยมีความเร็ว
ไม่น้อยกว่า 5 เมตร / วินาที (18 กิโลเมตร / ชั่วโมง)



3.2 มีความสูงจากระดับพื้นที่ตั้งของเครื่องเล่น
ถึงระดับพื้นที่สูงที่สุดที่ผู้เล่นเครื่องเล่นขึ้นไป
เพื่อเล่นเครื่องเล่นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร



3.3 มีขนาดกำลังของเครื่องกล
ไม่น้อยกว่า 15 แรงม้า (11 กิโลวัตต์)



3.4 มีส่วนที่ต้องใช้น้ำในการเล่นเครื่องเล่น
โดยมีความลึกของระดับน้ำไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร



56

การแจ้ง
ก่อสร้าง ติดตั้ง และใช้เครื่องเล่น
ที่มีกำหนดระยะเวลาใช้ไม่เกิน ๑๕ วัน (เครื่องเล่นชั่วคราว)





ผู้ที่จะก่อสร้าง ติดตั้ง และใช้เครื่องเล่น (เครื่องเล่นชั่วคราว)
ต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยยื่นเอกสาร ดังนี้

1) รายงานผลการพิจารณาตรวจสอบสภาพของเครื่องเล่น
โดยมีผู้ควบคุมงานสำหรับการก่อสร้างเป็นผู้ลงนามตรวจสอบ

2) สำเนาใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมาย
ว่าด้วยวิศวกรของผู้ควบคุมงานสำหรับการก่อสร้าง กรณีที่เครื่องเล่น
เข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม
หรือหนังสือรับรองประสบการณ์การทำงานของผู้ควบคุมงาน
กรณีที่เครื่องเล่นไม่เข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

3) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานสำหรับการก่อสร้าง





4) กรมธรรม์ประกันภัย
เพื่อประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก



5) แผนผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งของเครื่องเล่นทุกเครื่อง
และขอบเขตบริเวณประกอบกิจการของเครื่องเล่นแต่ละเครื่อง



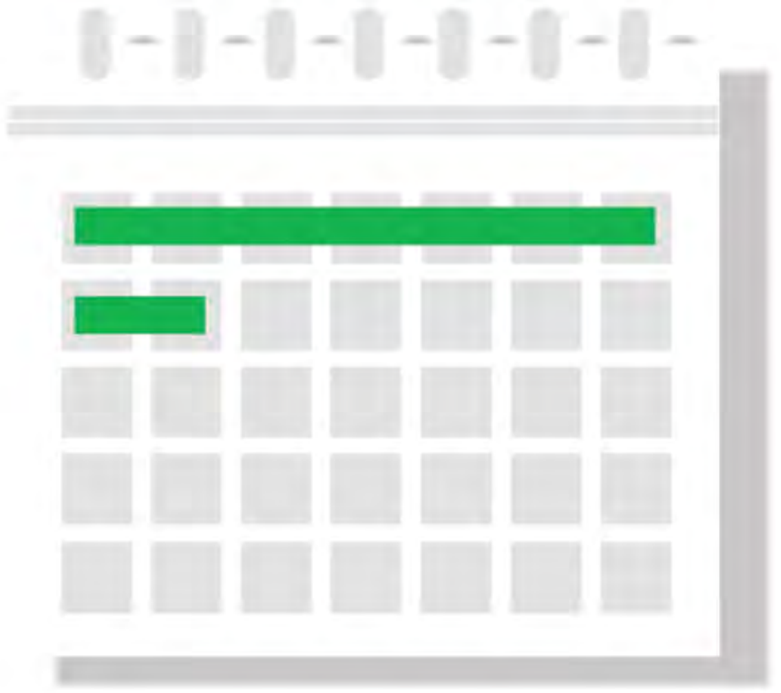
6) สำเนาเอกสารแสดงสิทธิที่ดิน
กรณีเครื่องเล่นตั้งอยู่ภายนอกอาคาร

7) หนังสือยินยอมของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน
กรณีเครื่องเล่นตั้งอยู่ในเขตที่ดินของผู้อื่นและตั้งอยู่ภายนอกอาคาร

8) หนังสือยินยอมให้ตั้งเครื่องเล่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร
กรณีเครื่องเล่นตั้งอยู่ภายในอาคาร

9) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนวัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจ
ลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน
กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต

10) แจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดของวันที่เปิดใช้



57

มาตรการความปลอดภัย
สำหรับผู้ใช้เครื่องเล่น

ผู้รับใบรับรอง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่น
ต้องจัดให้มีมาตรการความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้เครื่องเล่น ดังต่อไปนี้



1. จัดให้มีระบบความปลอดภัยของเครื่องเล่น
ตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น



2. จัดให้มีป้ายหรือข้อความแสดงชื่อผู้ควบคุมเครื่องเล่น ในบริเวณที่ผู้เล่นเครื่องเล่นเห็นได้ชัด



3. จัดให้มีป้ายบอกวิธีใช้หรือคำแนะนำในการใช้ หรือข้อห้ามหรือเครื่องหมายเตือน ในบริเวณที่ผู้เล่นเครื่องเล่นเห็นได้ชัด



4. จัดให้มีราวหรือรั้วกั้น

เพื่อมิให้ผู้ที่จะเข้าใช้เครื่องเล่นหรือบุคคลในบริเวณนั้น
ได้รับอันตราย ในขณะที่เครื่องเล่นกำลังทำงานอยู่



5. จัดให้มีป้ายระบุจำนวนคน
ที่สามารถใช้เครื่องเล่นในแต่ละครั้ง
ในบริเวณที่ผู้เล่นเครื่องเล่นเห็นได้ชัด





58

ระบบป้องกันภัยฉุกเฉิน สำหรับเครื่องเล่น

ผู้รับใบรับรอง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่น
ต้องจัดให้มีระบบป้องกันภัยฉุกเฉิน ดังต่อไปนี้





1. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ

ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณเมื่อเกิดเหตุผิดปกติ
เพื่อให้ผู้ควบคุมทราบ



2. ระบบความปลอดภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

เช่น ระบบช่วยการทำงานฉุกเฉิน
ระบบหยุดการทำงานของระบบไฟฟ้าและเครื่องกล
อุปกรณ์ยึดติดเครื่องเล่นไม่ให้หลุด
หรือกระเด็นเมื่อเครื่องเล่นเกิดอุบัติเหตุ
เครื่องมือหรืออุปกรณ์สำหรับช่วยเหลือคนจากที่สูง



59

การตรวจสอบ ระหว่างการเปิดใช้เครื่องเล่น

ในระหว่างการเปิดใช้เครื่องเล่น ผู้รับใบรับรองต้องจัดให้มีวิศวกรพิจารณาตรวจสอบ
และบำรุงรักษาโครงสร้างประธาน โครงสร้างประกอบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ เครื่องจักรกล
และระบบต่างๆ ของเครื่องเล่นว่าอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยอย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้ง
หรือตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่น
และคู่มือการบำรุงรักษาเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่นแล้วแต่ระยะเวลาใดสั้นกว่า
และบันทึกผลการพิจารณาตรวจสอบเก็บไว้ ณ ที่ตั้งของเครื่องเล่นนั้น



และผู้รับใบรับรองต้องจัดให้มีวิศวกรพิจารณาตรวจสอบเครื่องเล่น
เป็นประจำทุกปีตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น
พร้อมทั้งจัดทำรายงานและลงนามในผลการพิจารณาตรวจสอบด้วย



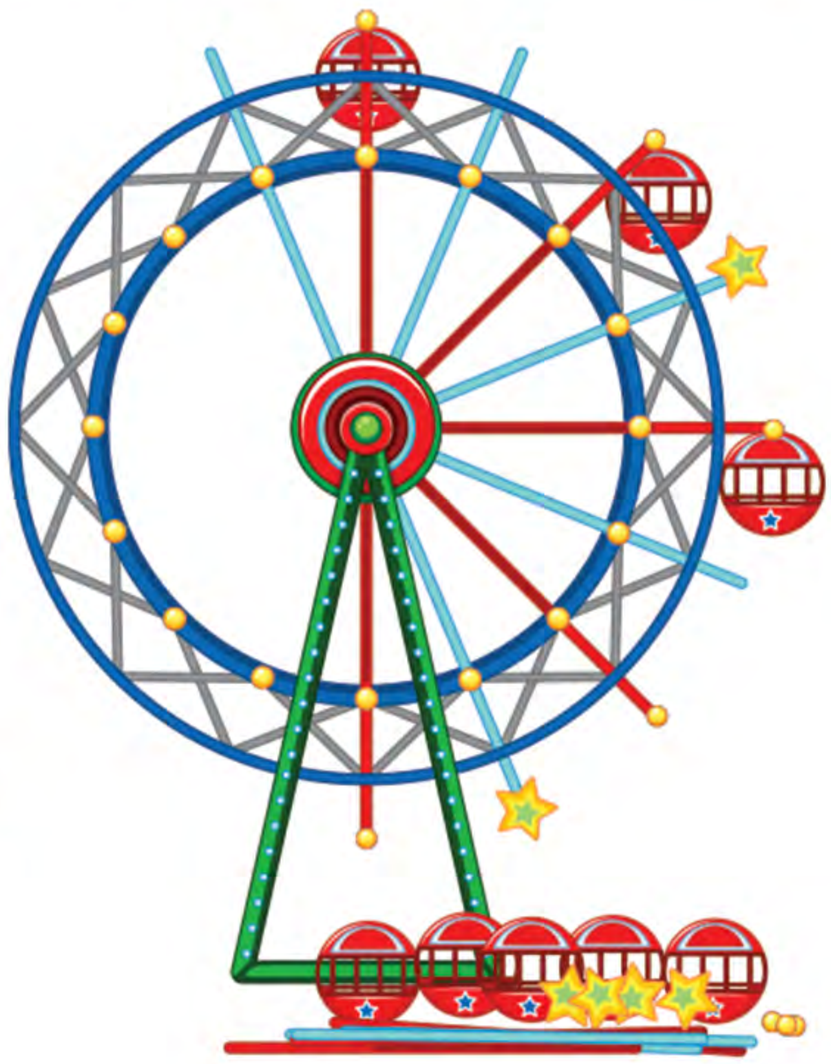
60

คุณสมบัติของผู้ควบคุมงาน การก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่น

ผู้ควบคุมงานสำหรับการก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายโครงสร้างประธาน
และโครงสร้างประกอบของ เครื่องเล่นต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้



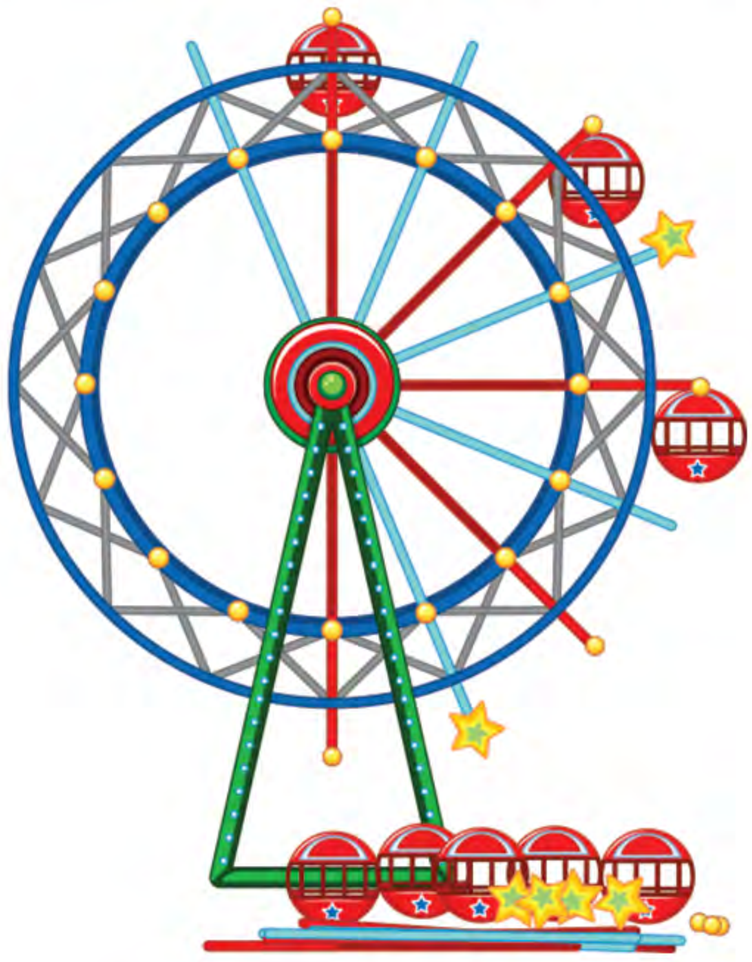




1. การก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย
ที่เข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม
ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

ผู้ควบคุมงานต้องเป็นวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

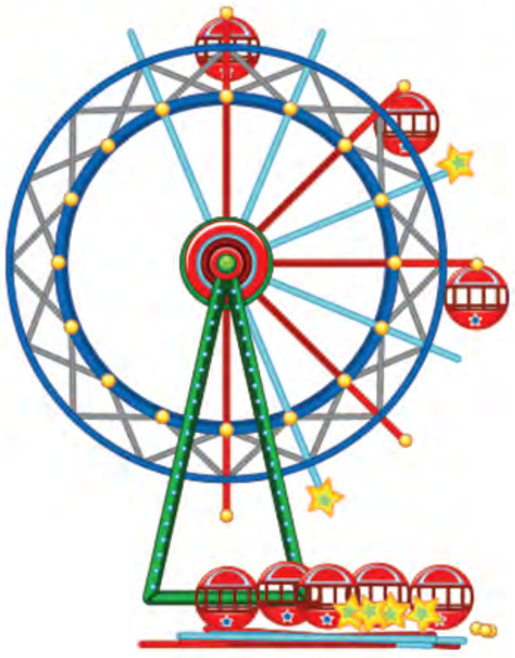




2. การก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย
ที่ไม่เข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม
ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

ผู้ควบคุมงานต้องเป็นผู้ได้รับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง
แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างโยธา แผนกวิชาช่างกล
หรือแผนกวิชาช่างไฟฟ้า แล้วแต่กรณี
และมีประสบการณ์ในการทำงานในสาขาดังกล่าวไม่น้อยกว่าสามปี





61

พนักงานดูแลความปลอดภัย และผู้ควบคุมประจำเครื่องเล่น





ผู้รับใบรับรอง เจ้าของ
หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่น ต้องจัดให้มี

พนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่น และผู้ควบคุมเครื่องเล่นต้องเป็นผู้มีวุฒิการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพแผนกวิชาช่างไฟฟ้าหรือแผนกวิชาช่างกลขึ้นไป





พนักงานดแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่น
และผู้ควบคุมเครื่องเล่น อาจเป็นบุคคลคนเดียวกันก็ได้
และต้องมีจำนวนตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่น
ในกรณีที่ไม่มีพนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่น
และผู้ควบคุมเครื่องเล่นดังกล่าว “ห้ามใช้เครื่องเล่นนั้น”

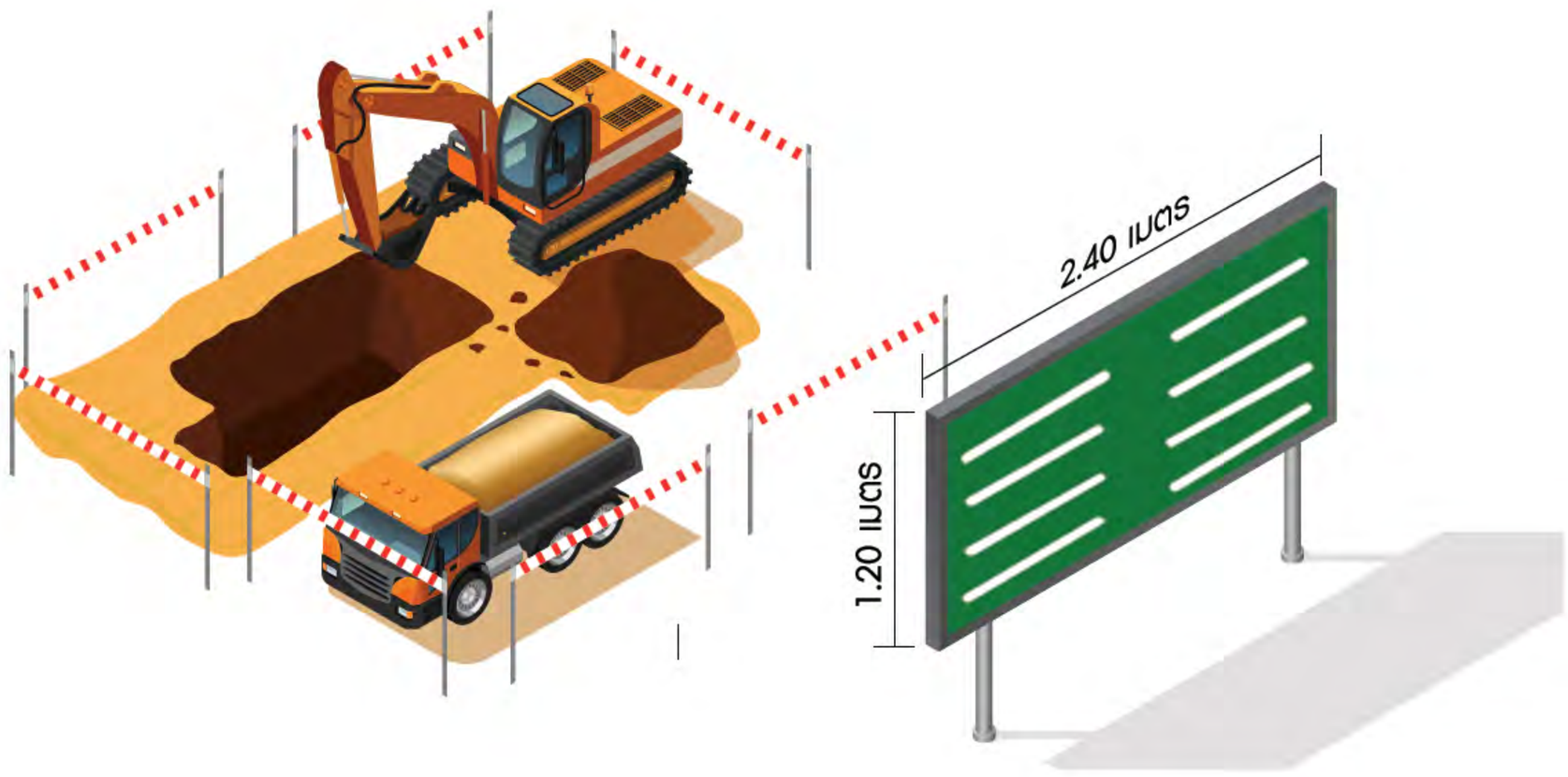


62

การขุดดินและถมดิน

- การขุดดินลึกเกิน 3 เมตร หรือพื้นที่ปากบ่อดินเกิน 10,000 ตารางเมตร
- การถมดิน พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร

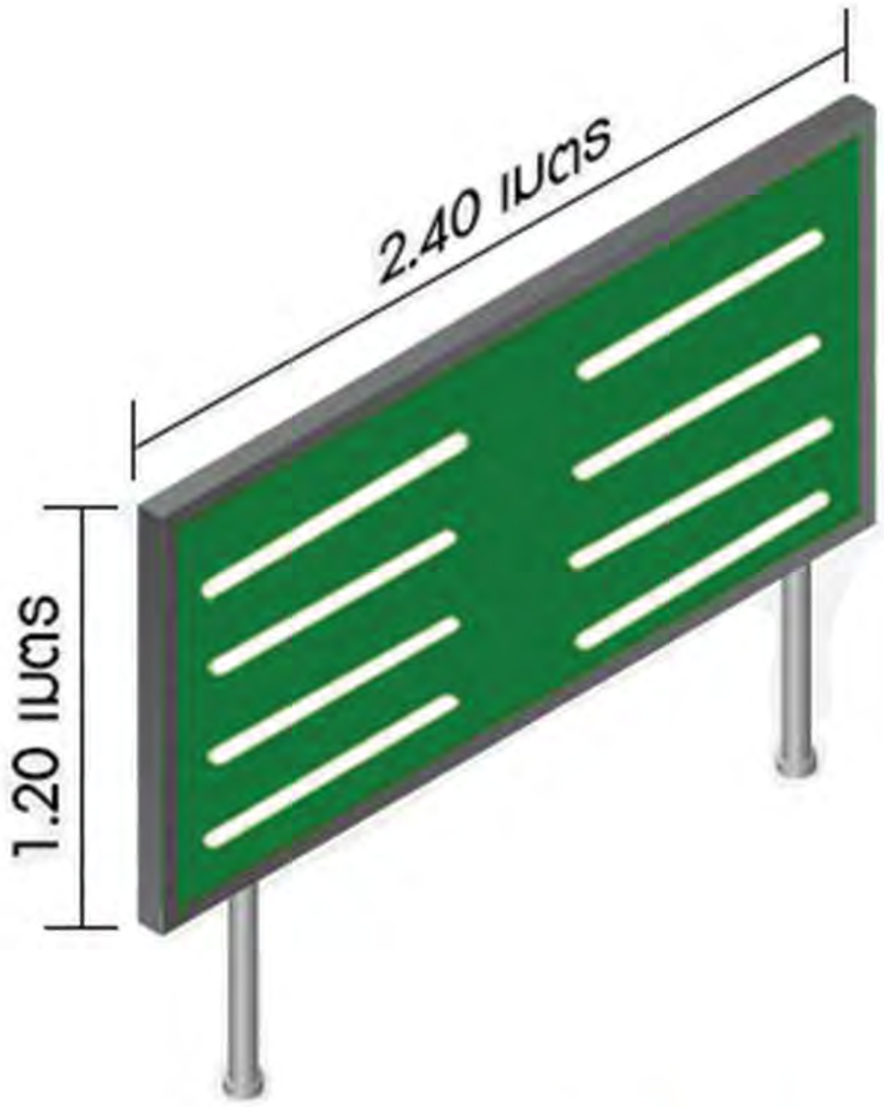
ต้องมีเครื่องหมายแสดงขอบเขตที่ดิน
ที่จะทำการขุดดินหรือถมดิน และต้องติดตั้งป้ายแสดงข้อมูลการขุดดิน
และถมดินตามที่กฎหมายกำหนด



ต้องมีเครื่องหมายแสดงขอบเขตที่ดิน ที่จะทำการขุดดินและถมดิน
และต้อง**ติดตั้งป้าย** ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า **120 เซนติเมตร**
ยาวไม่น้อยกว่า **240 เซนติเมตร**

ในบริเวณที่การขุดดินหรือถมดิน

ต้องมีการติดตั้งป้ายที่แสดงข้อความ ดังต่อไปนี้

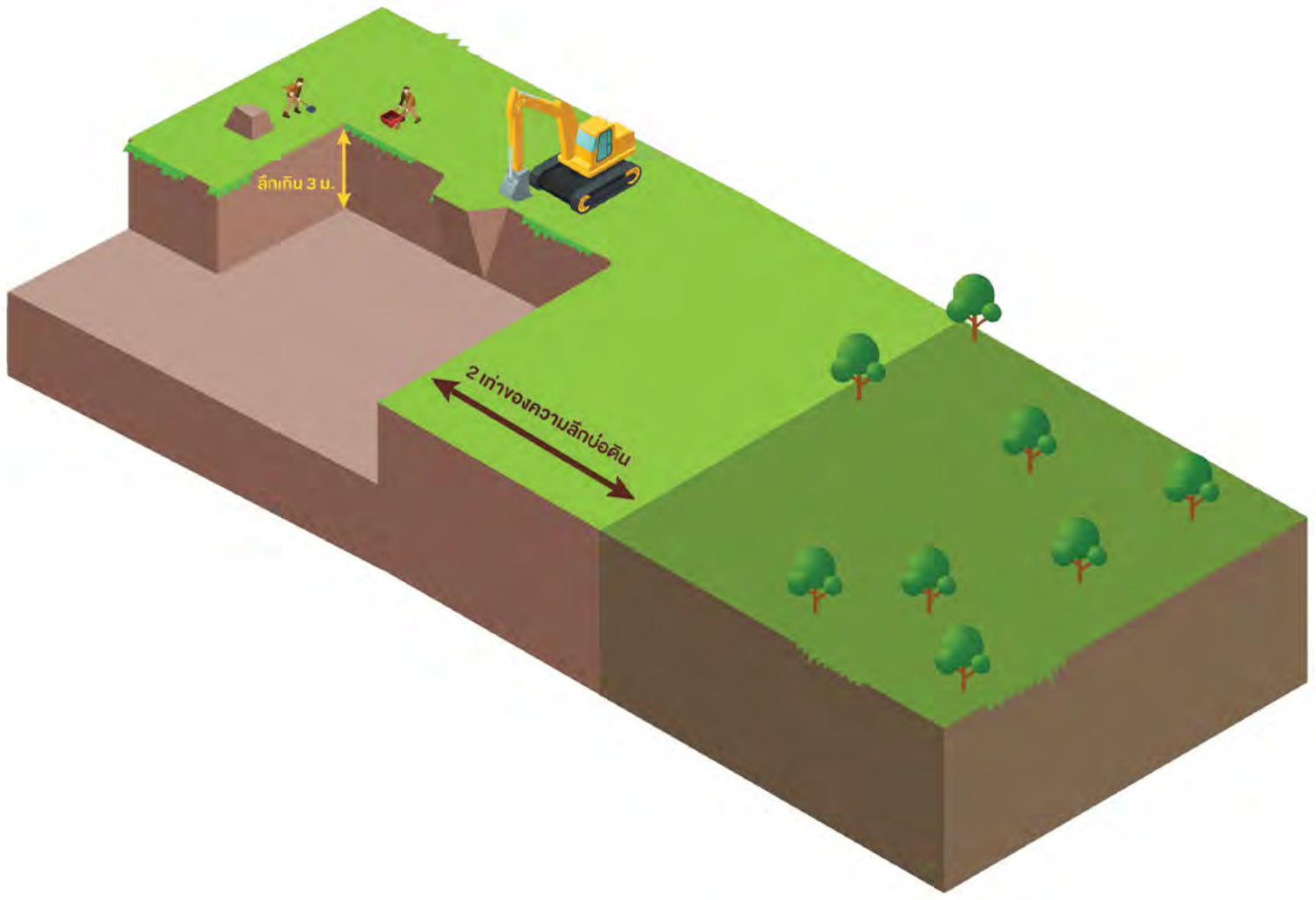


1. เนื้อที่โครงการที่จะทำการขุดดินหรือถมดิน
2. ขนาดพื้นที่ปากบ่อดิน เนินดิน ความลึกหรือความสูงของการขุดดินหรือถมดิน
3. วัตถุประสงค์ของการขุดดินหรือถมดิน
4. เลขที่ใบรับแจ้งและวันที่สิ้นสุดการขุดดินหรือถมดิน
5. ชื่อผู้ควบคุมงาน ผู้ออกแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ รวมทั้งเลขทะเบียน การประกอบวิชาชีพวิศวกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร
6. ชื่อและที่อยู่ของผู้แจ้งการขุดดินหรือถมดิน
7. ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน
8. ชื่อและที่อยู่ของผู้ดำเนินการขุดหรือถมดิน

63

การขุดดินต้องป้องกันพื้นที่ข้างเคียงอย่างไร





ความลึกเกิน 3 เมตร หรือพื้นที่ปากบ่อดินเกิน 10,000 ตรม.

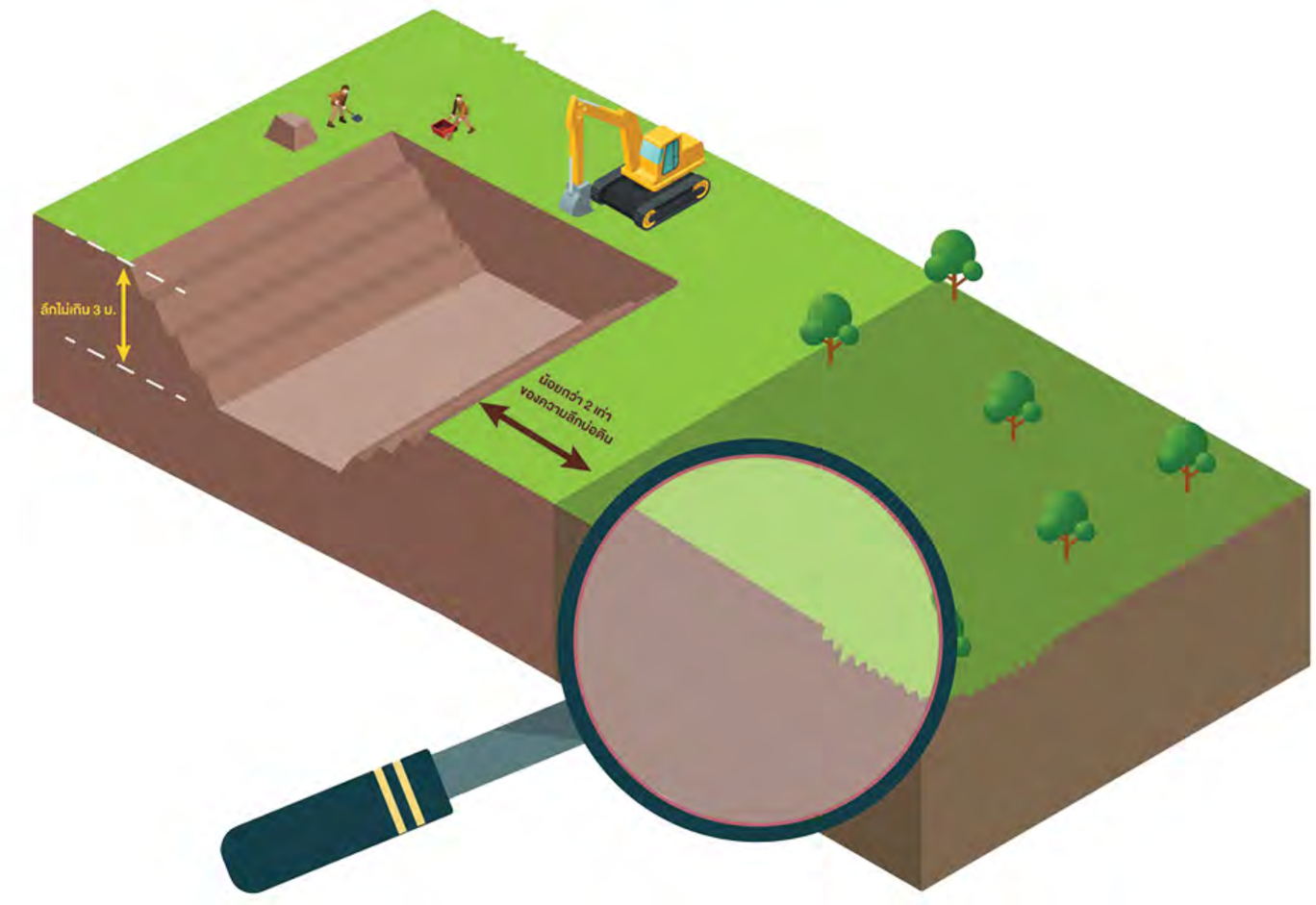
ปากบ่อดินต้องห่างจากเขตที่ดินของบุคคลอื่น หรือที่สาธารณะ

ไม่น้อยกว่า 2 เท่าของความลึกบ่อดิน

เว้นแต่จะได้มีการจัดการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

โดยการรับรองของผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

สาขาวิศวกรรมโยธา



หากลึกไม่เกิน 3 เมตร และขุดดินใกล้เขตที่ดินน้อยกว่า 2 เท่า

ของความลึกบ่อดินต้องจัดให้มีการป้องกันการพังทลายของดิน

ตามวิสัยที่ควรกระทำ

64

ระยะเวลาการออกใบรับแจ้ง

การขุดดินและถมดินของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นอย่างไร?



เมื่อผู้แจ้งการขุดดินหรือถมดินตามที่กฎหมายกำหนด

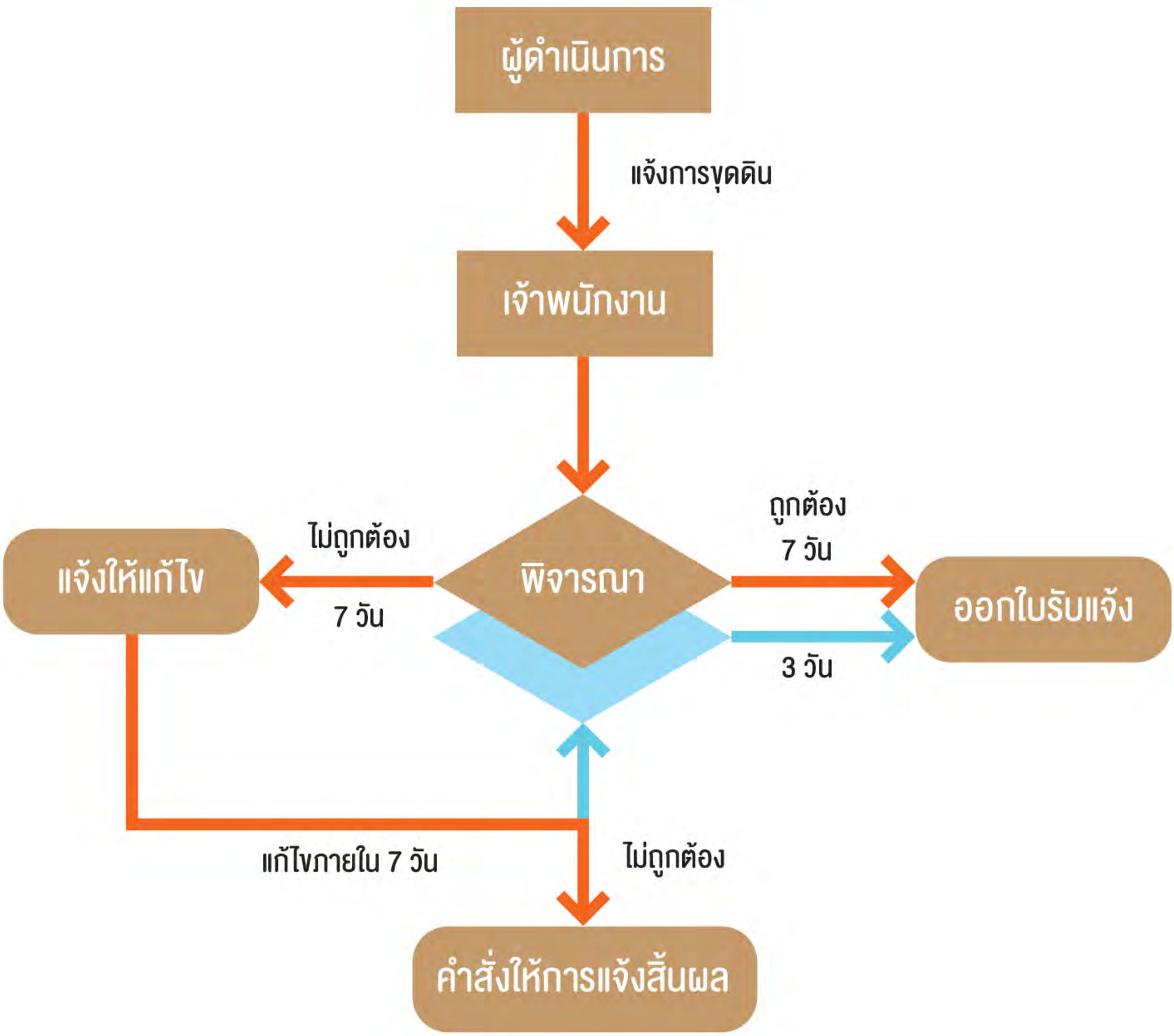
ได้ดำเนินการยื่นเอกสารแล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบรับแจ้ง

เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้ **ภายใน 7 วัน** นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ถ้าการแจ้งเป็นไปโดยไม่ถูกต้อง

ผู้แจ้งต้องแก้ไขให้ถูกต้อง ภายในเวลาที่กำหนด 7 วัน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น **ต้องออกใบรับแจ้ง** ให้แก่ผู้แจ้งภายใน 3 วัน

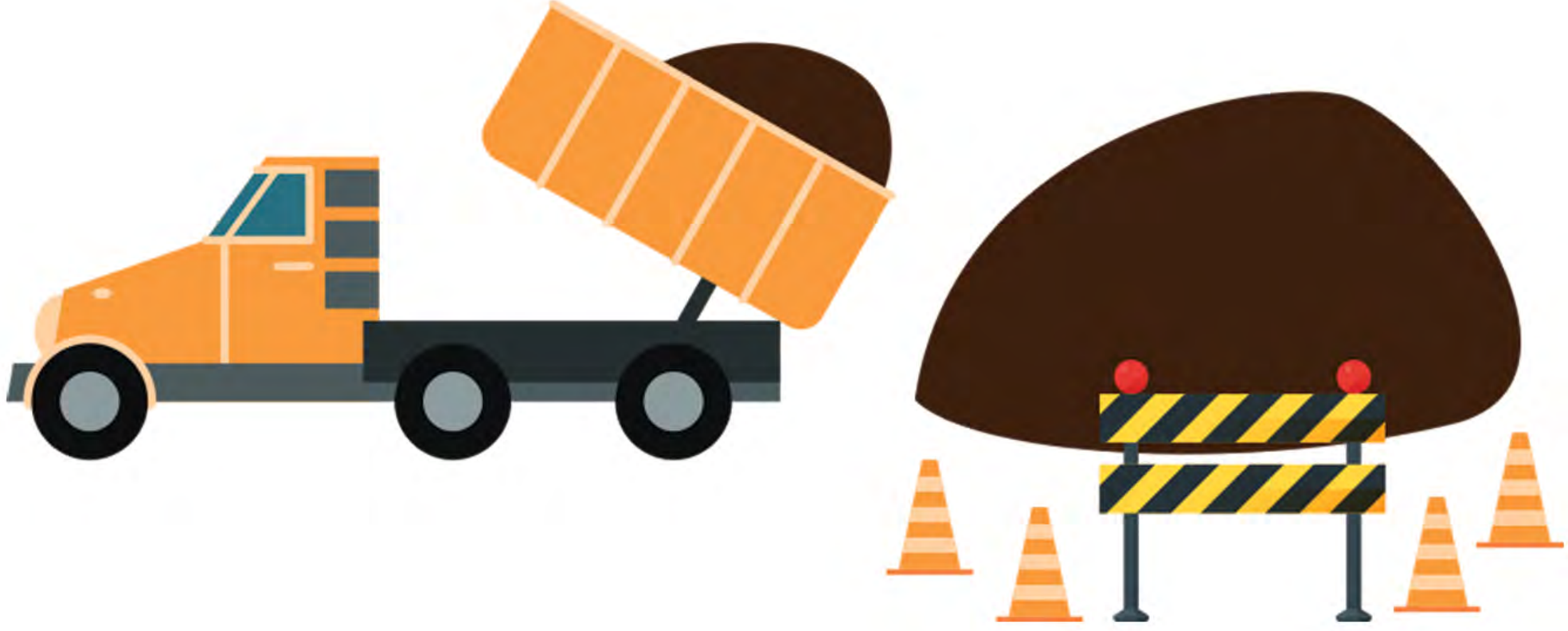


แผนผังแสดงขั้นตอนระยะเวลาดำเนินการออกใบแจ้งการขุดดินและถมดิน

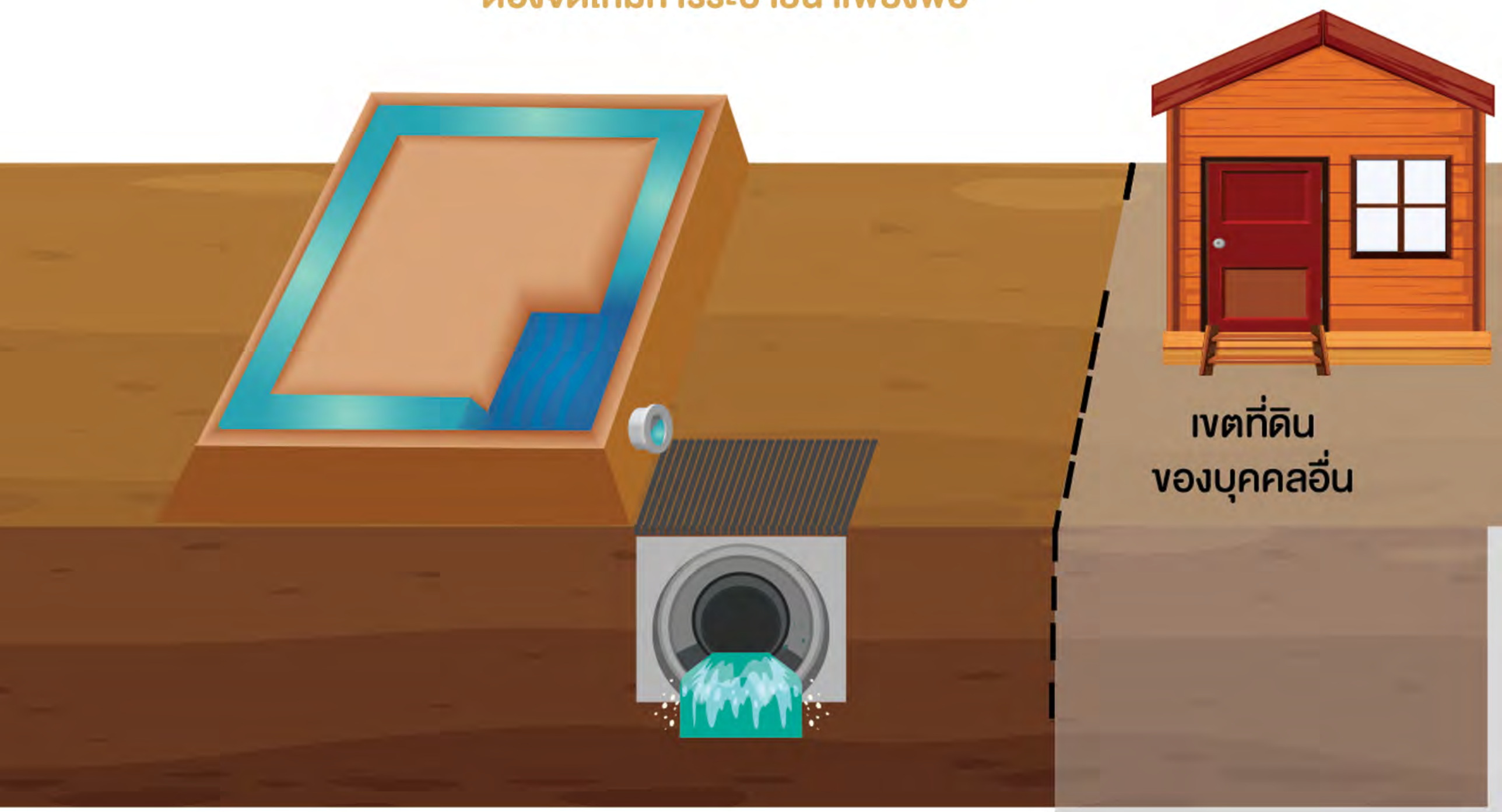
65

การถมดิน

ต้องป้องกันพื้นที่ข้างเคียงอย่างไร?



การถมดินโดยมีความสูงของเนินดิน
เกินกว่าระดับที่ดินต่างเจ้าของที่อยู่ข้างเคียง
ต้องจัดให้มีการระบายน้ำเพียงพอ

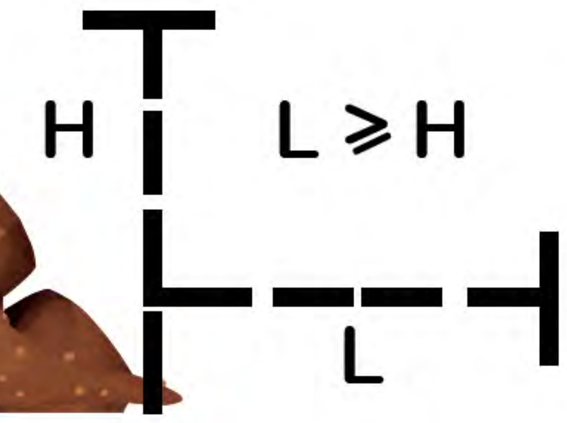


ส่วนฐานของเนินดิน

จะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่นหรือที่สาธารณะ

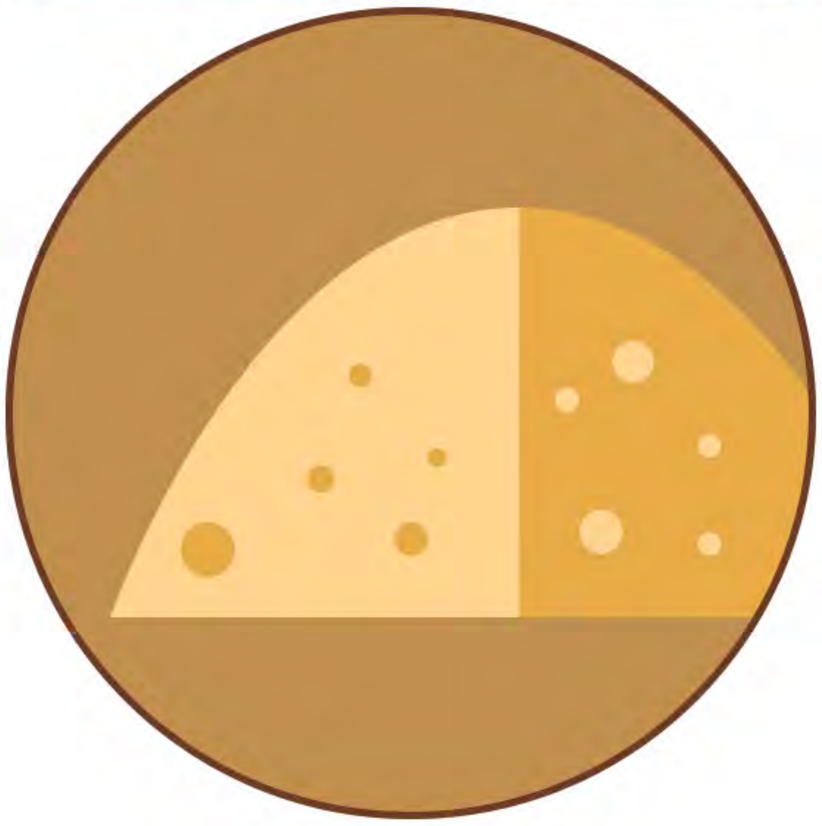
H : ความสูงของเนินดิน
L : ระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน







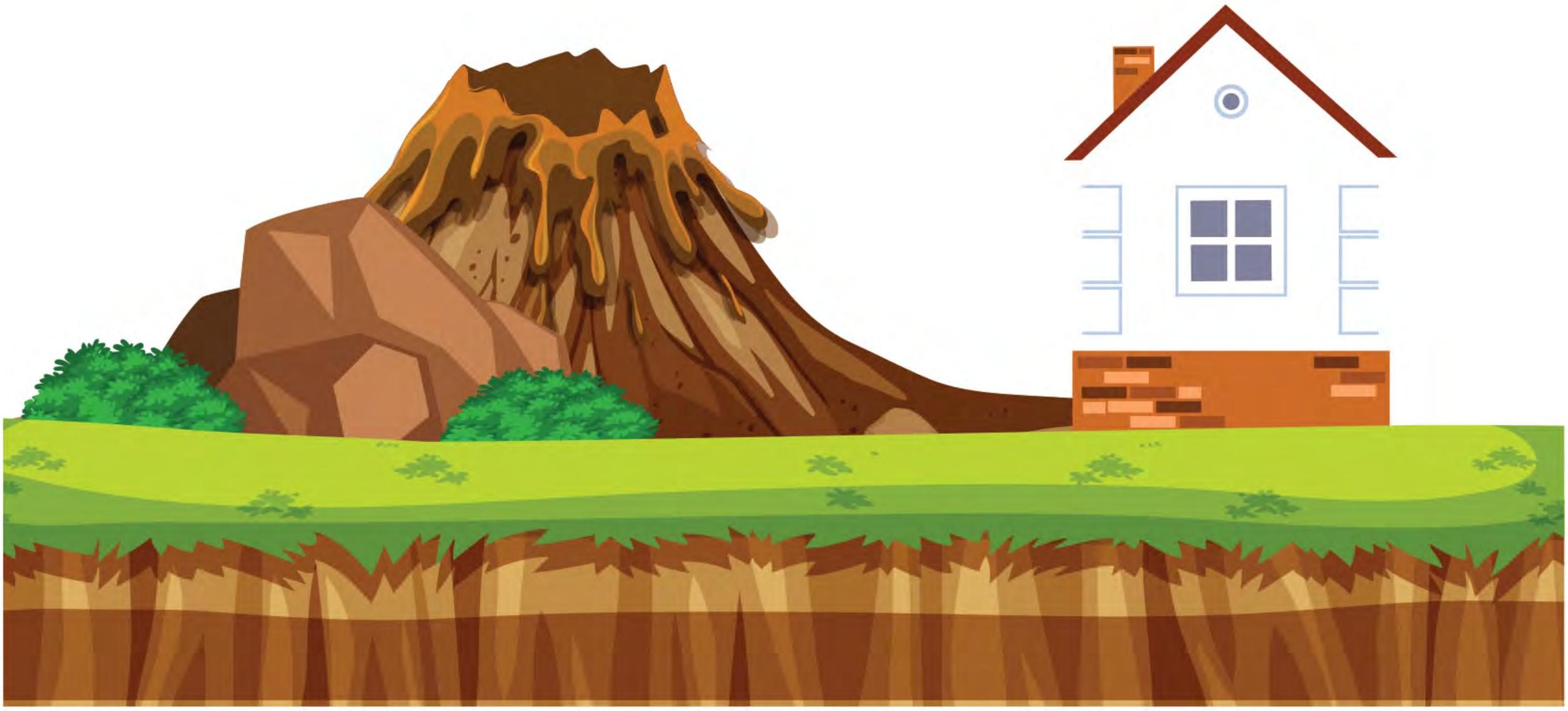
เขตที่ดินของบุคคลอื่น



เป็นระยะไม่น้อยกว่าความสูง
ของเนินดินที่จะถม

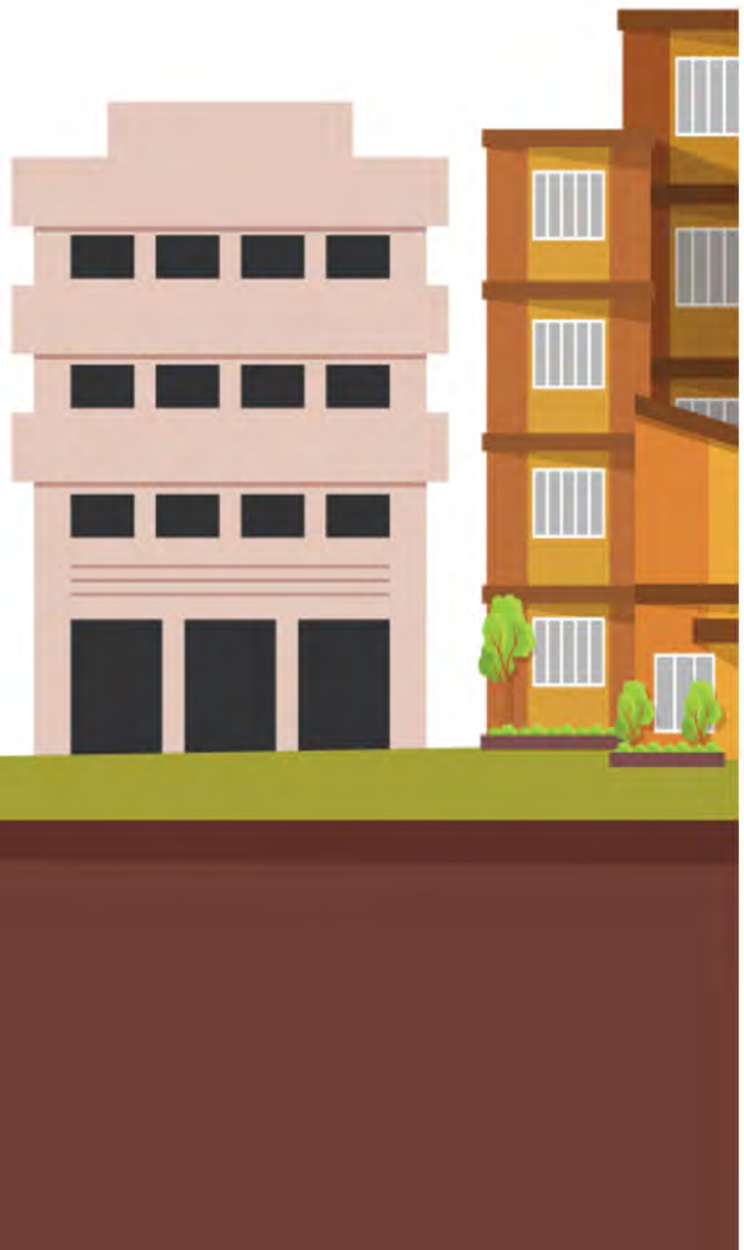
66

เลือกพื้นที่ก่อสร้างอาคาร ให้ปลอดภัยจากดินถล่มได้อย่างไร?



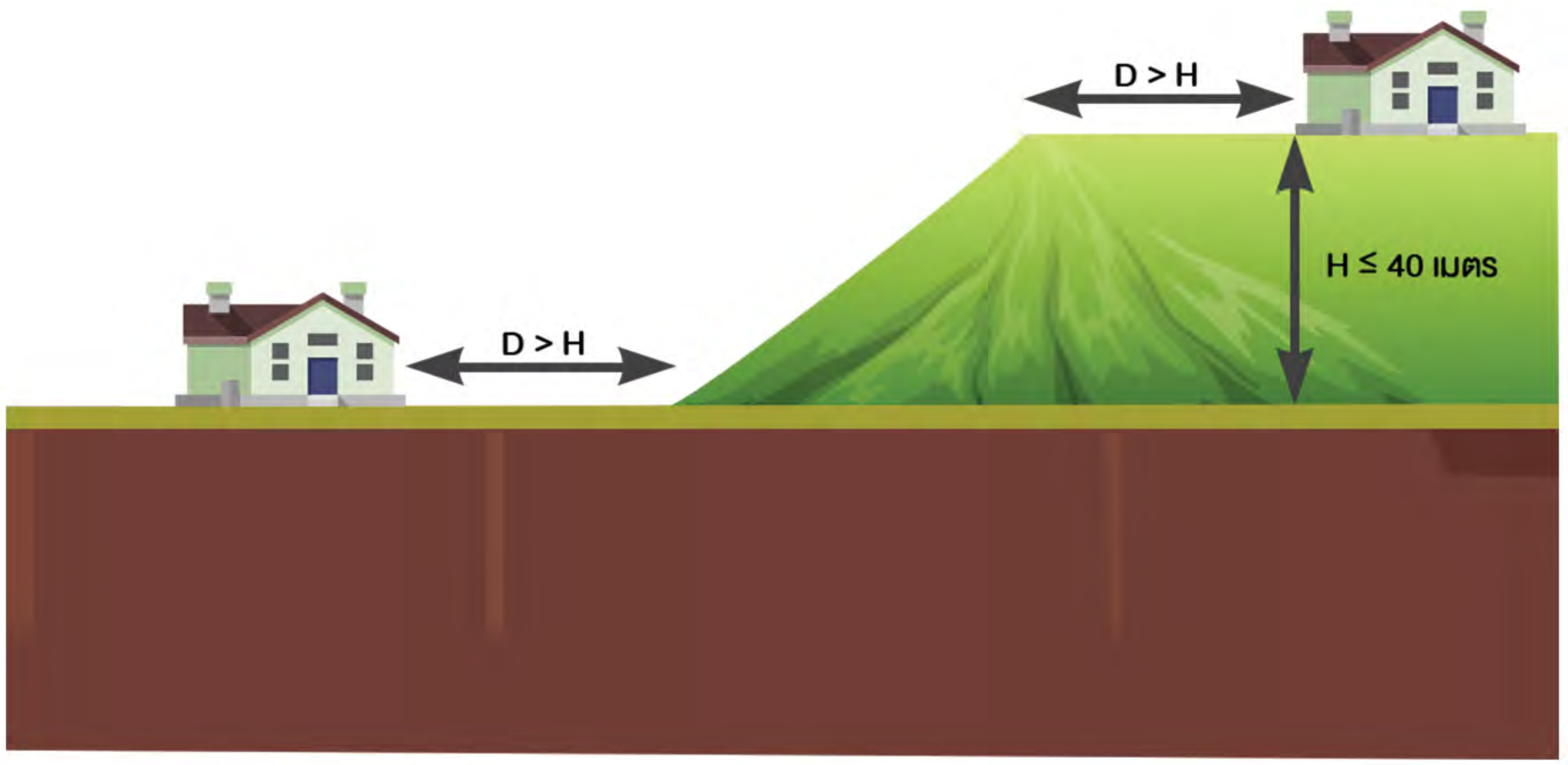
(1) ควรอยู่นอกพื้นที่การไหลของโคลนถล่ม
โดยพิจารณาจากแผนที่ของกรมทรัพยากรธรณี
หรือข้อมูลพื้นที่การไหลของโคลนถล่มในอดีต
หรือมีระยะห่างจากแม่น้ำที่เหมาะสม



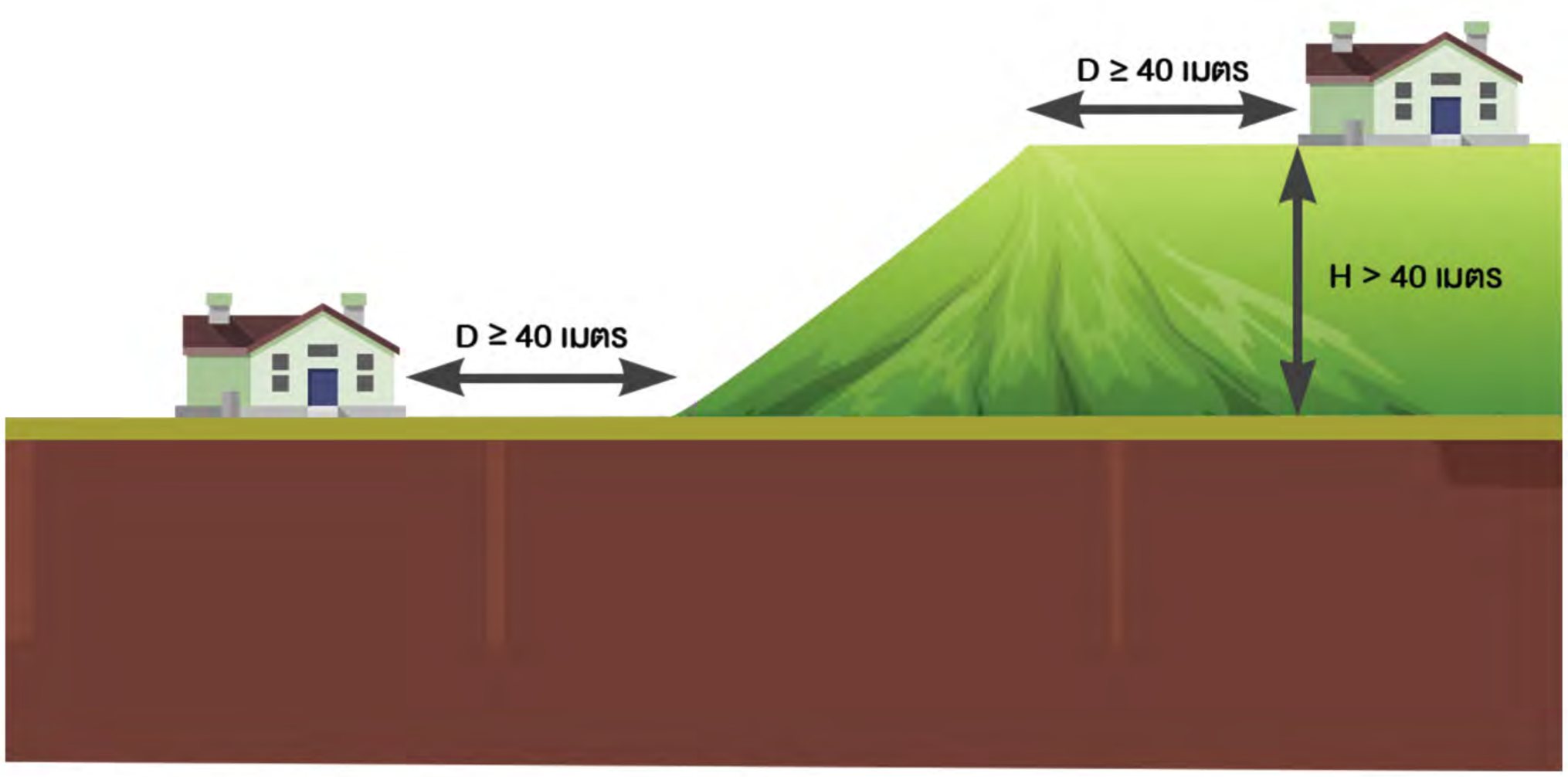


(2) ต้องมีระยะเว้น (D) จากยอดลาดชัน หรือตีนลาดชัน ดังนี้

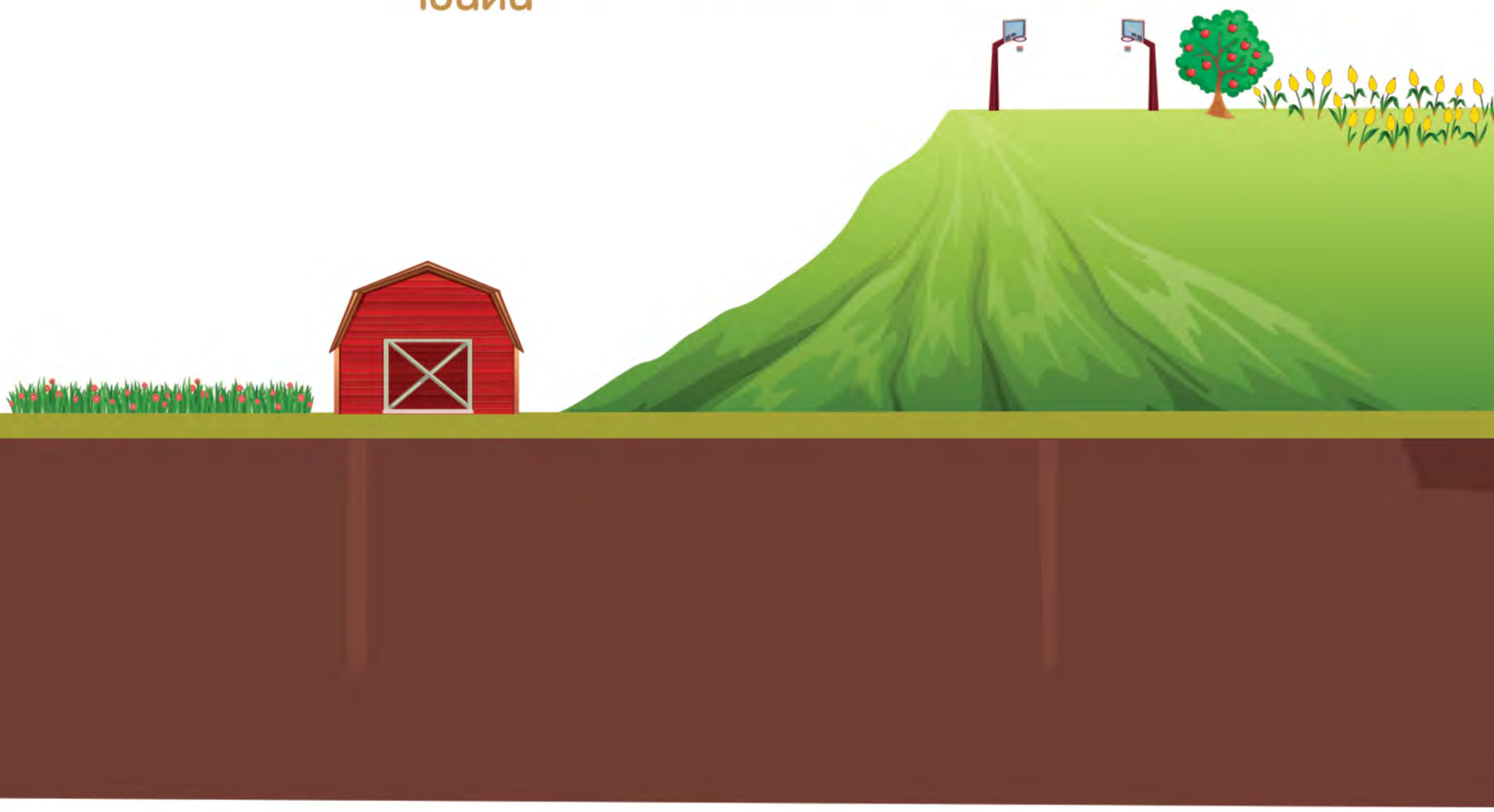
(ก) ระยะเว้นมากกว่า 1 เท่าของความสูงลาดเชิงเขา (H)
เมื่อลาดเชิงเขาสูงไม่เกิน 40 เมตร



(ข) ระยะเว้นอย่างน้อย 40 เมตร
เมื่อลาดเชิงเขาสูงมากกว่า 40 เมตร



(3) พื้นที่ที่มีระยะเว้นน้อยกว่าเกณฑ์ตามข้อ (2)
สามารถใช้เป็นอาคารที่ไม่มีคนพักอาศัย
อาคารชั่วคราว พื้นที่เก็บของ สวน หรือลานกิจกรรม
เป็นต้น



(4) ต้องไม่กีดขวางทางน้ำหรือร่องน้ำตามธรรมชาติ
รวมถึงทางระบายน้ำสาธารณะ
และต้องไม่ถมดินปิดทางน้ำ



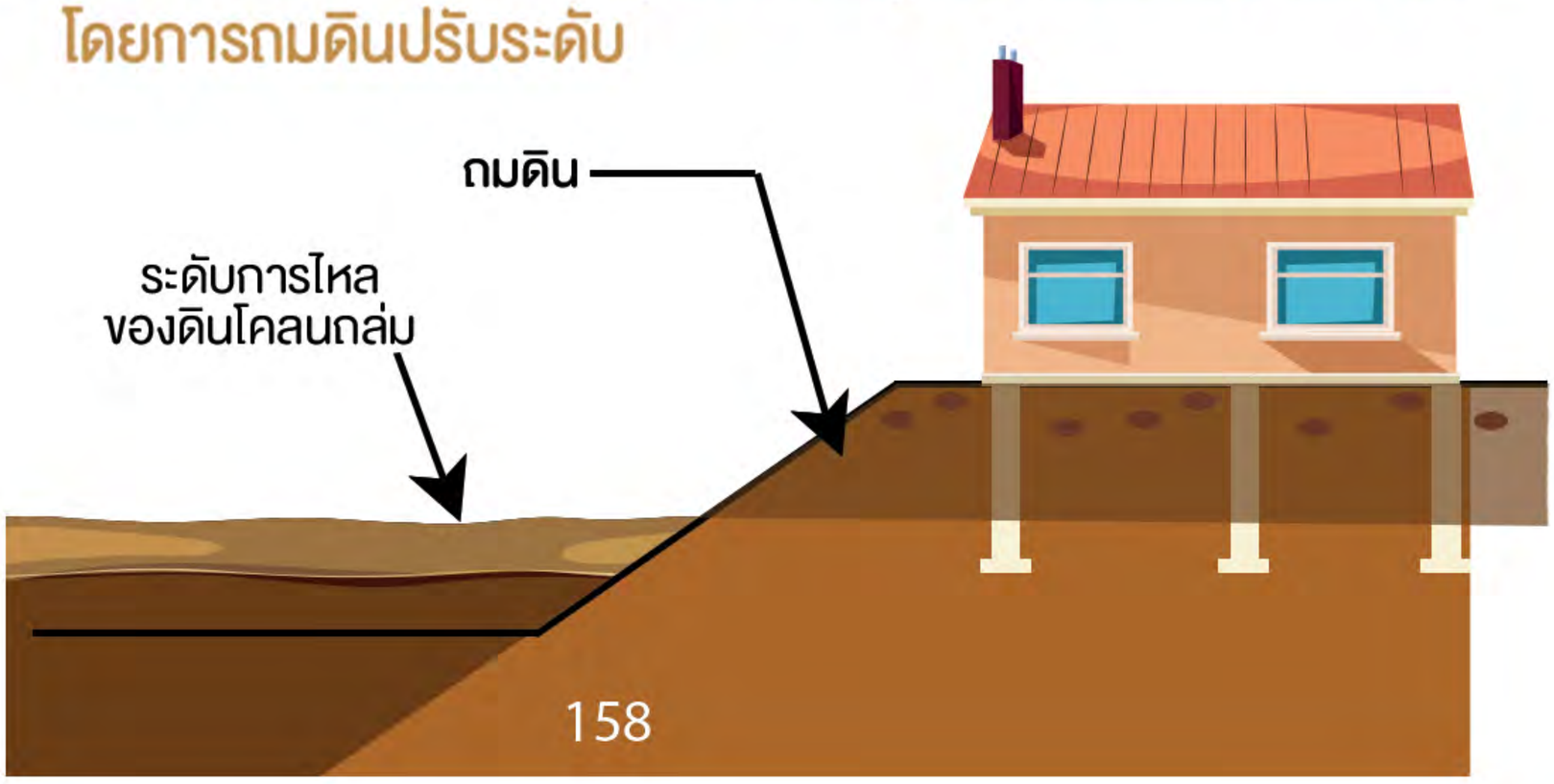
67

แนวทางการลดผลกระทบต่ออาคาร
เนื่องจากการไหลของดินโคลนถล่ม (Debris flow)

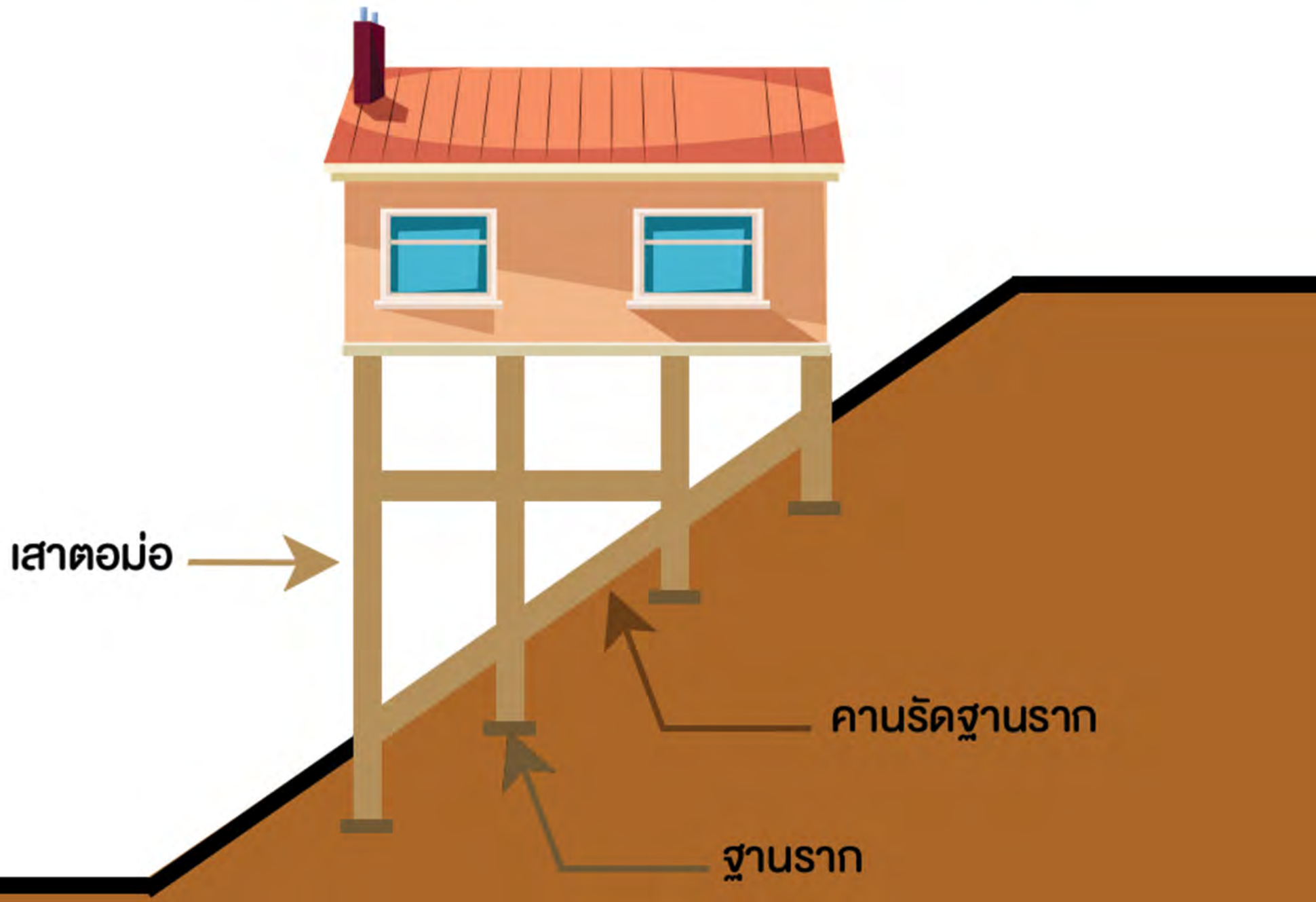


1. ในกรณีที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ หรือต้องการลดผลกระทบ ต่อสิ่งก่อสร้างต่างๆ สามารถปฏิบัติได้ดังนี้

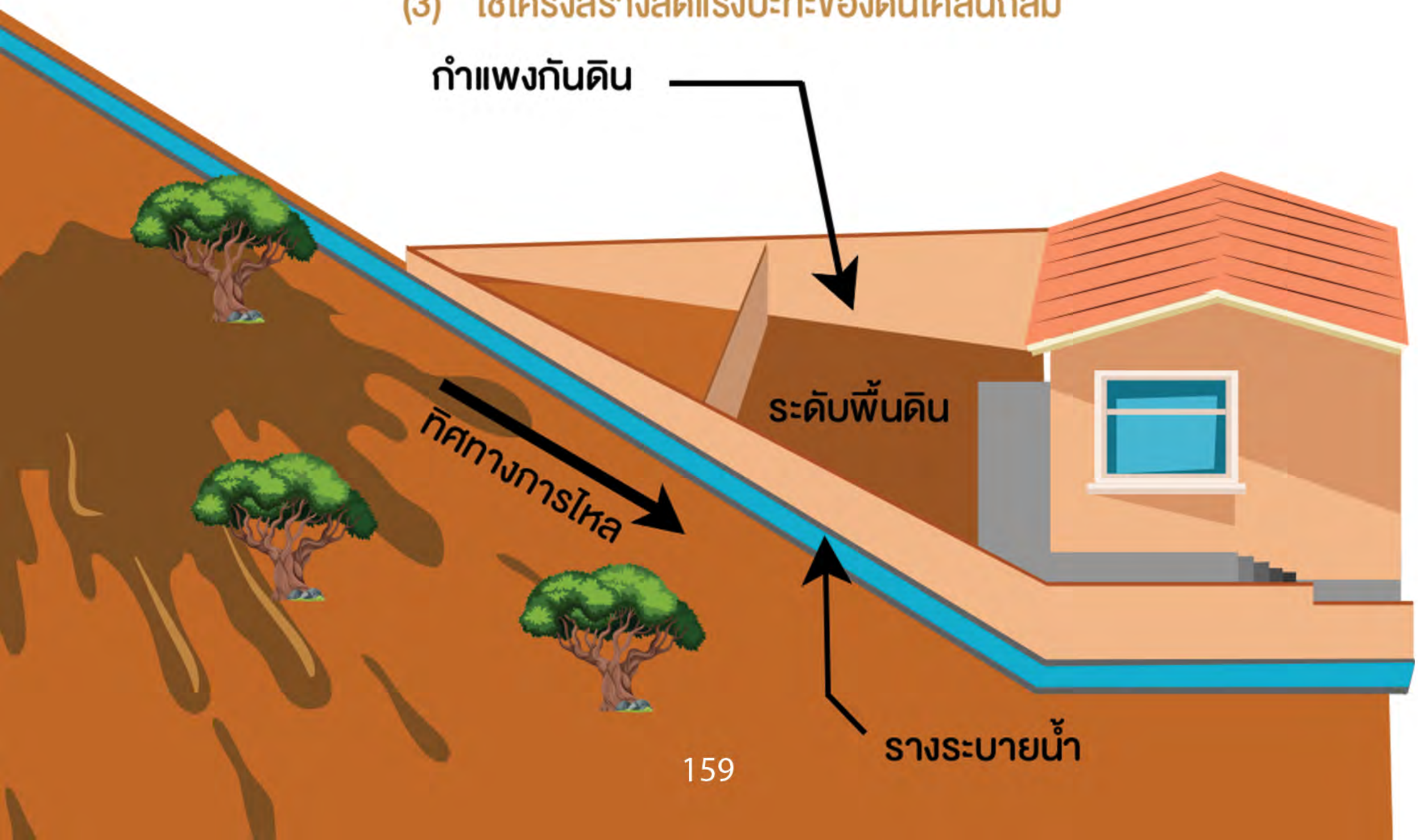
(1) ยกระดับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้สูงกว่าระดับดินโคลนถล่ม โดยการถมดินปรับระดับ



(2) เลือกรูปแบบอาคารแบบที่มีชั้นใต้ถุน
โดยเสาชั้นใต้ถุนต้องสูงกว่าระดับดินโคลนถล่ม
เสาต้องมีความแข็งแรงเพียงพอ และมีคานรัดฐานราก

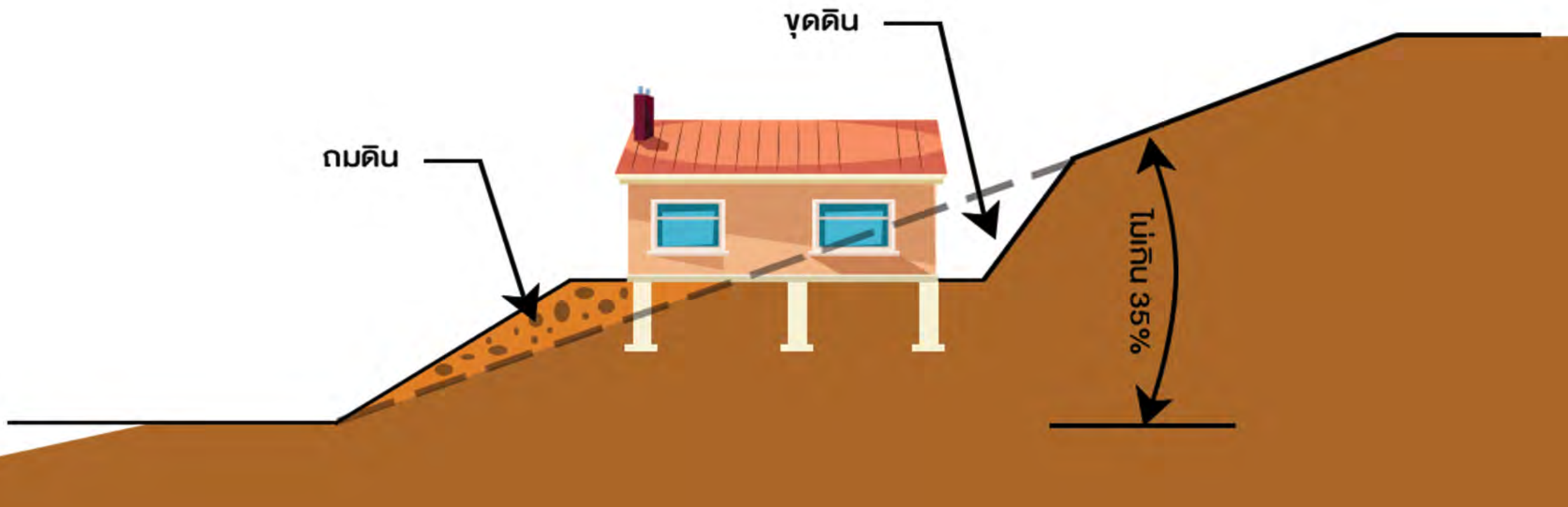


(3) ใช้โครงสร้างลดแรงปะทะของดินโคลนถล่ม



2. การปรับพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคาร บนลาดเชิงเขา

(1) ลาดเชิงเขาที่มีความชันไม่เกิน 1:2.85 (ร้อยละ 35) สามารถปรับพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารบนลาดเชิงเขาโดยการขุดดินหรือถมดินได้



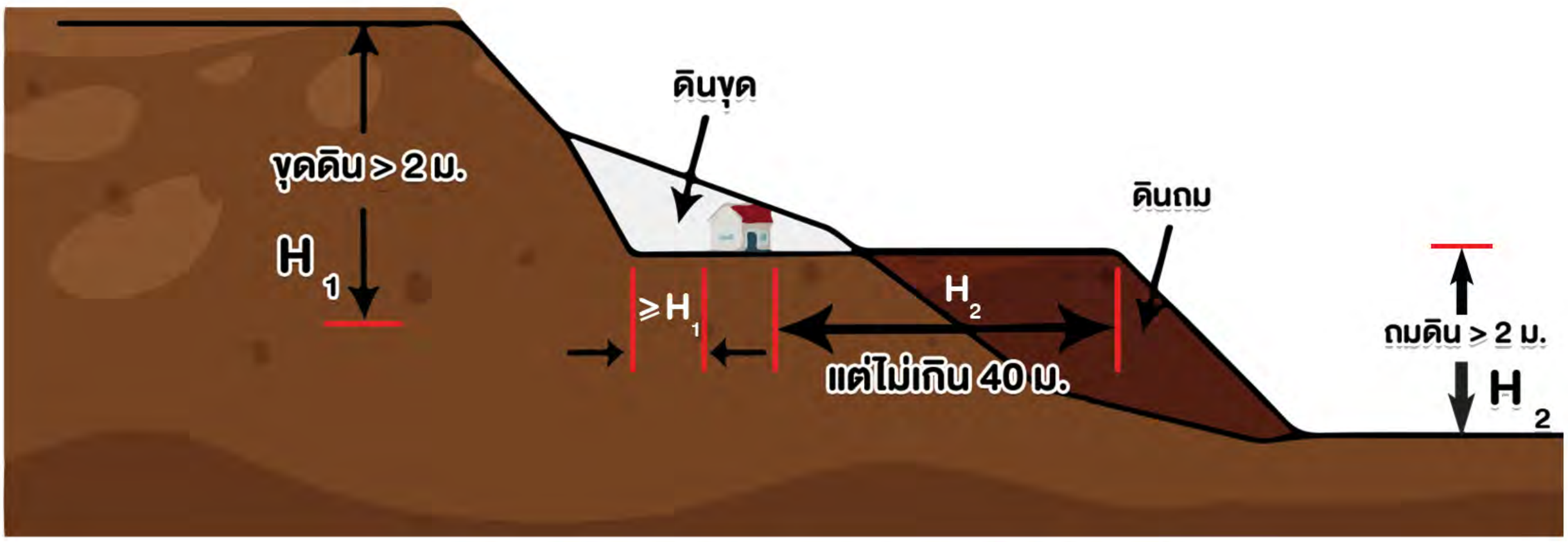
(2) ลาดเชิงเขามีความชันมากกว่า 1:2.85 (ร้อยละ 35) ควรวางฐานรากอาคารไปตามความชันของลาดเชิงเขา ไม่ควรปรับพื้นที่โดยการขุดดินหรือถมดิน



68

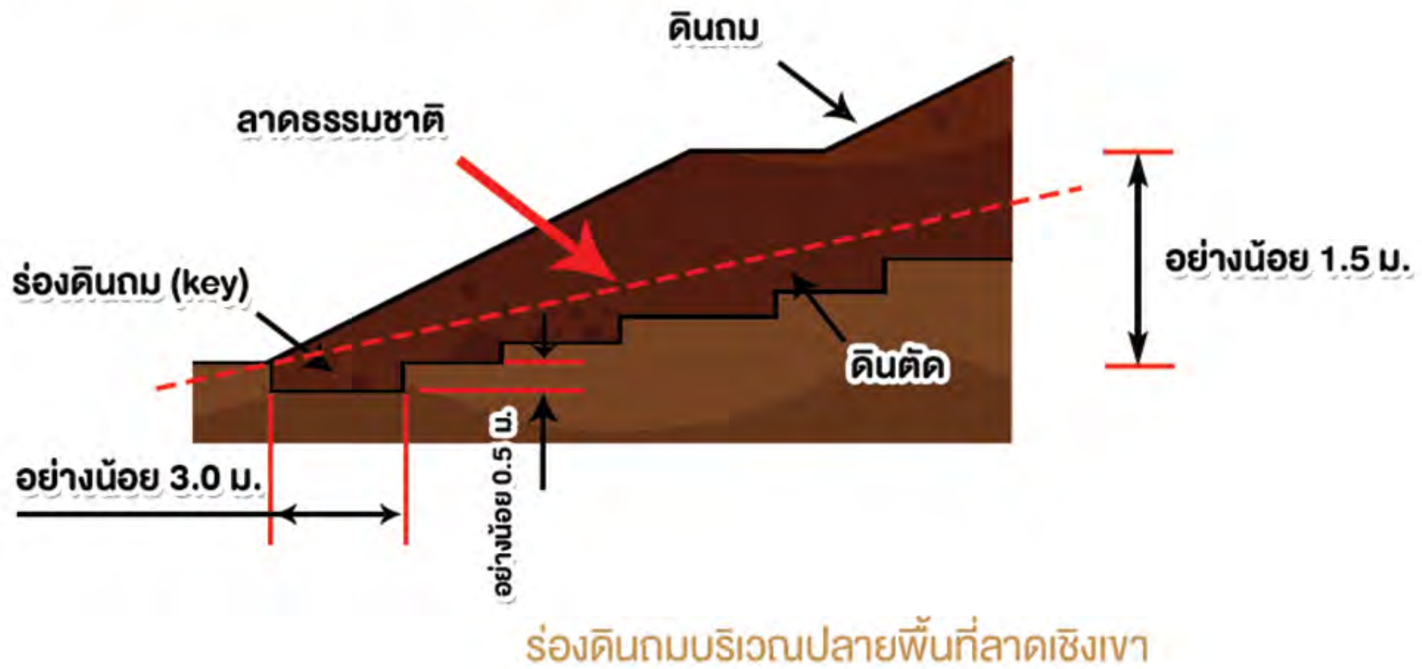
การถมปรับระดับที่บนพื้นที่ลาดเชิงเขา

(1) การถมดินบนพื้นที่ลาดเชิงเขาหากเป็นการตัดไหล่เขาและถมดินลงไปในพื้นที่ที่ไม่สามารถจะบดอัดดินถมได้ เช่น การตัดไหล่เขาแล้วถมดินลงไปในลาดเชิงเขาที่สูงชันเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างด้านบน กรณีนี้ห้ามก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างบนส่วนของดินถมจะต้องก่อสร้างในพื้นที่ของส่วนของดินตัดที่เป็นพื้นดินเดิมที่มั่นคง และควรมีระยะเว้นต่าง ๆ ดังแสดงตามรูป



ระยะเว้นเมื่อมีการถมดินและขุดดินบริเวณพื้นที่ลาดเชิงเขา

(2) ในกรณีที่จะทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนดินถม หรือกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างด้านล่างลาดชันที่อาจได้รับผลกระทบจากดินถม หากเกิดการวิบัติต้องมีการคำนวณความมั่นคงของลาดชันตามมาตรฐานประกอบการวิเคราะห์ความมั่นคงในพื้นที่เสี่ยงภัยดินถล่ม มยผ. 1916-62 เพื่อกำหนดรูปร่างของลาดดินถมให้เหมาะสม ทั้งนี้เมื่อความสูงในการถมมากกว่า 1.5 เมตร จะต้องมีร่องดินถม (key) บริเวณปลายพื้นที่ลาดเอียงสูงอย่างน้อย 50 เซนติเมตร กว้างอย่างน้อย 3 เมตรและให้ตัดดินเดิมจนถึงชั้นดินที่มีความแข็งแรงเป็นขั้นๆ ก่อนการถมดิน ดังรูป จะทำให้การบดอัดดินแนบเข้ากับลาดดินมากขึ้น



ร่องดินถมบริเวณปลายพื้นที่ลาดเชิงเขา

(3) ต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำผิวดินเพื่อไม่ให้เกิด
การกัดเซาะดินถมลงสู่พื้นที่ข้างเคียงหรืออุดตันระบบระบายน้ำสาธารณะ
และไม่ก่อให้เกิดน้ำท่วมในพื้นที่ข้างเคียง รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดการกัดเซาะถนน
ท่อระบายน้ำ บ่อน้ำ หรือโครงสร้างในบริเวณข้างเคียง



(4) ต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำผิวดินและป้องกัน
การกัดเซาะของลาดดินถมไม่ให้น้ำจากลาดเขาไหลลงมาสู่ลาดดินถมโดยตรง
จะต้องมีการทำรางดักน้ำและระบายออกในพื้นที่ที่จะไม่ถูกกัดเซาะ ลาดดินถม
จะต้องมีการป้องกันการกัดเซาะ อย่างน้อยเป็นพืชคลุมดินและรูปแบบ
ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อลาดชันมีความชันมากขึ้น



(5) การบดอัดดินให้ปฏิบัติตามขั้นตอนในมยผ.1918-62 : มาตรฐานการถมดินและการบดอัด



69

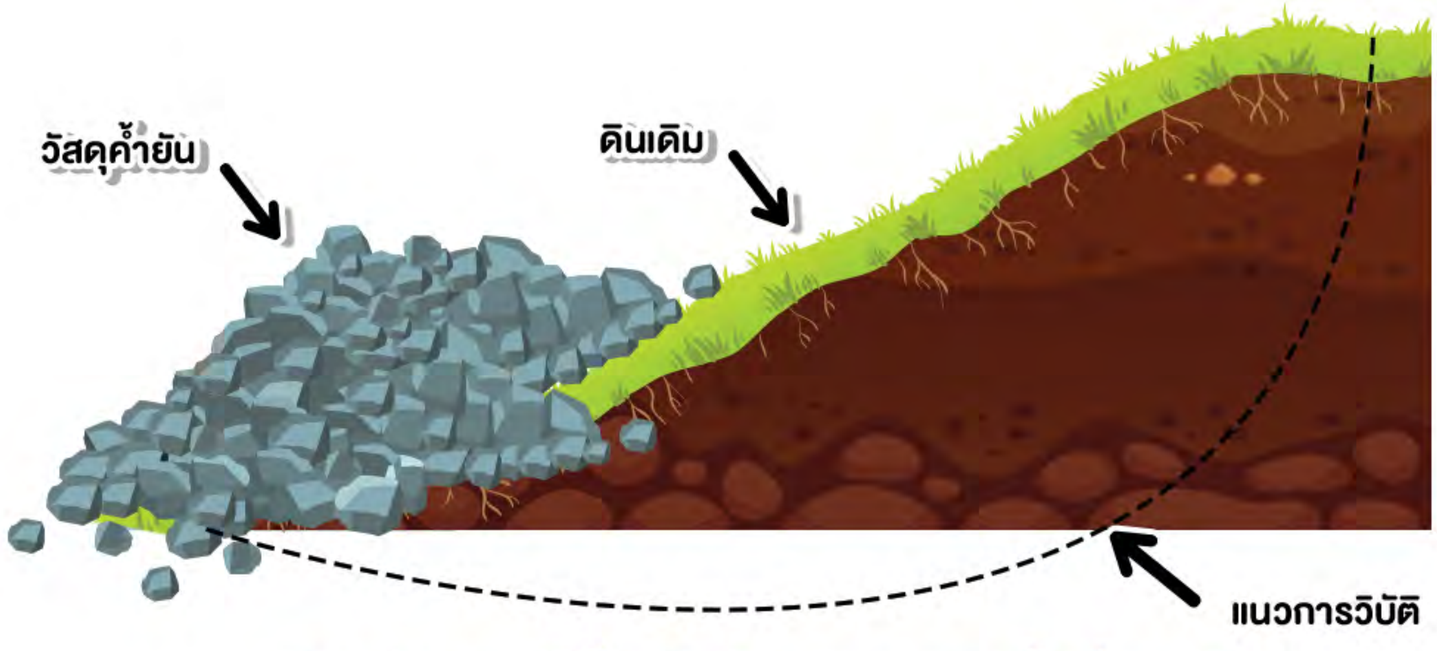
วิธีการป้องกันการพังทลาย

สำหรับลาดเชิงเขาโดยมาตรการทางวิศวกรรม สำหรับงานก่อสร้างอาคาร งานขุดดินและถมดิน ในพื้นที่เสี่ยงภัยดินถล่ม (landslide) และบริเวณลาดเชิงเขา

หลักการป้องกันการพังทลายสำหรับลาดเชิงเขาในงานก่อสร้างอาคาร งานขุดดินและถมดิน บริเวณพื้นที่เสี่ยงภัยดินถล่มและบริเวณลาดเชิงเขา สามารถใช้ได้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันเพื่อเพิ่มเสถียรภาพของพื้นที่ลาดเอียง ซึ่งวิธีที่นิยมใช้โดยทั่วไปมีดังนี้

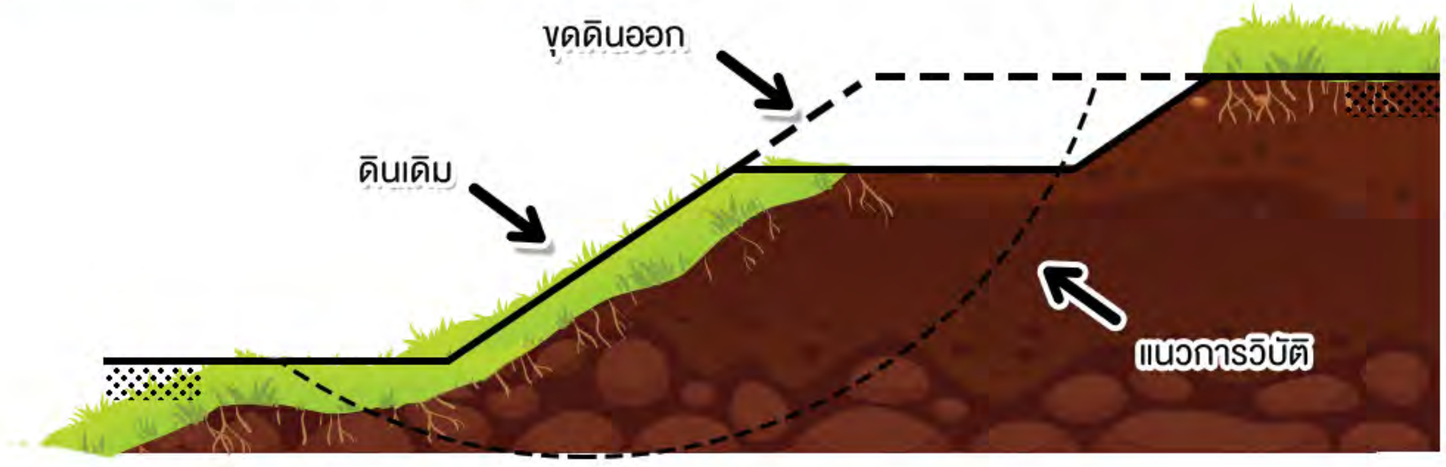


1. วิธีการใช้น้ำหนักยัน (buttressing) การป้องกันทำโดยใช้วัสดุ เช่น ดิน หิน หรือวัสดุจากการก่อสร้าง เป็นต้น มาวางยันไว้บริเวณฐานของพื้นที่ลาดเอียง



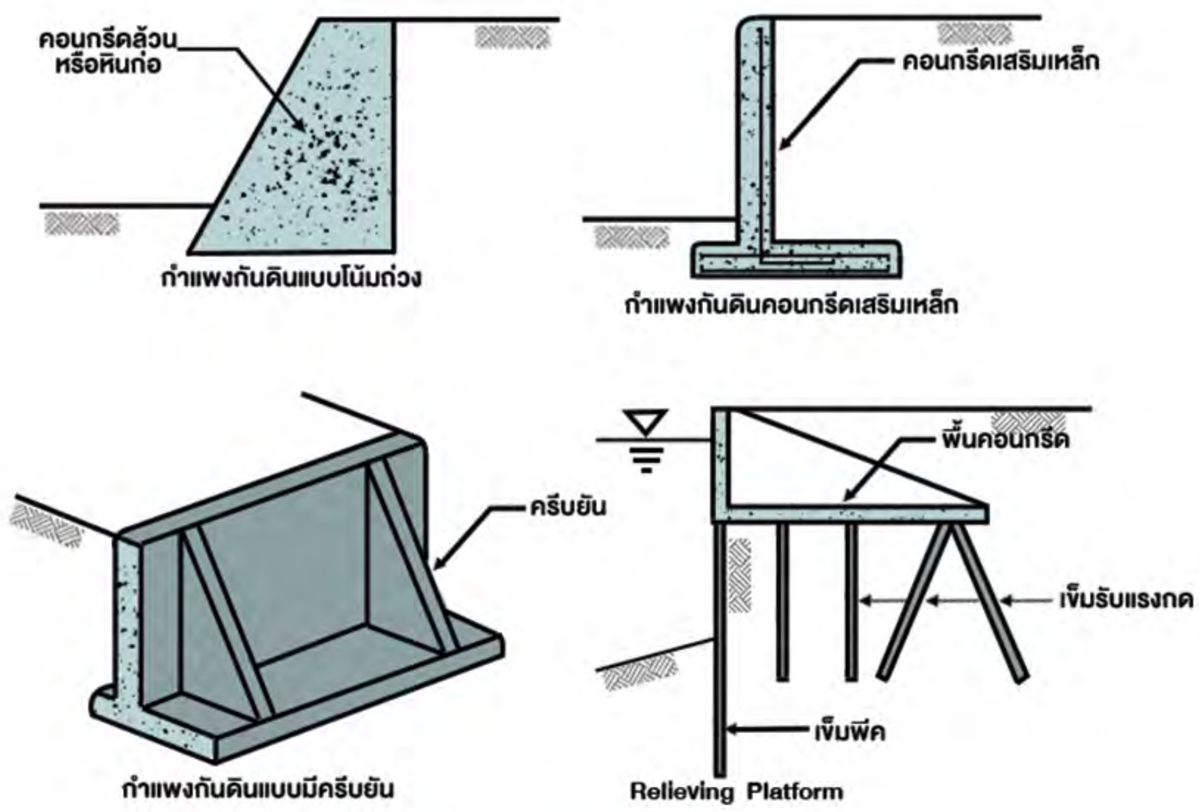
ตัวอย่างการใช้น้ำหนักยันบริเวณฐานพื้นที่ลาดเอียง

2. วิธีการลดน้ำหนัก (unloading) หลักการลดน้ำหนักเป็นการลดแรงกระทำต่อพื้นที่ ลาดเอียง โดยการขุดดินออกหรือเปลี่ยนลักษณะรูปร่างของพื้นที่ลาดเอียงเดิมที่มีความมั่นคงน้อยให้มีความมั่นคงมากขึ้น



ตัวอย่างการตัดส่วนบนของพื้นที่ลาดเอียง

3. วิธีการใช้โครงสร้างกันดิน (retaining structure)



กำแพงกันดินแบบต่างๆ

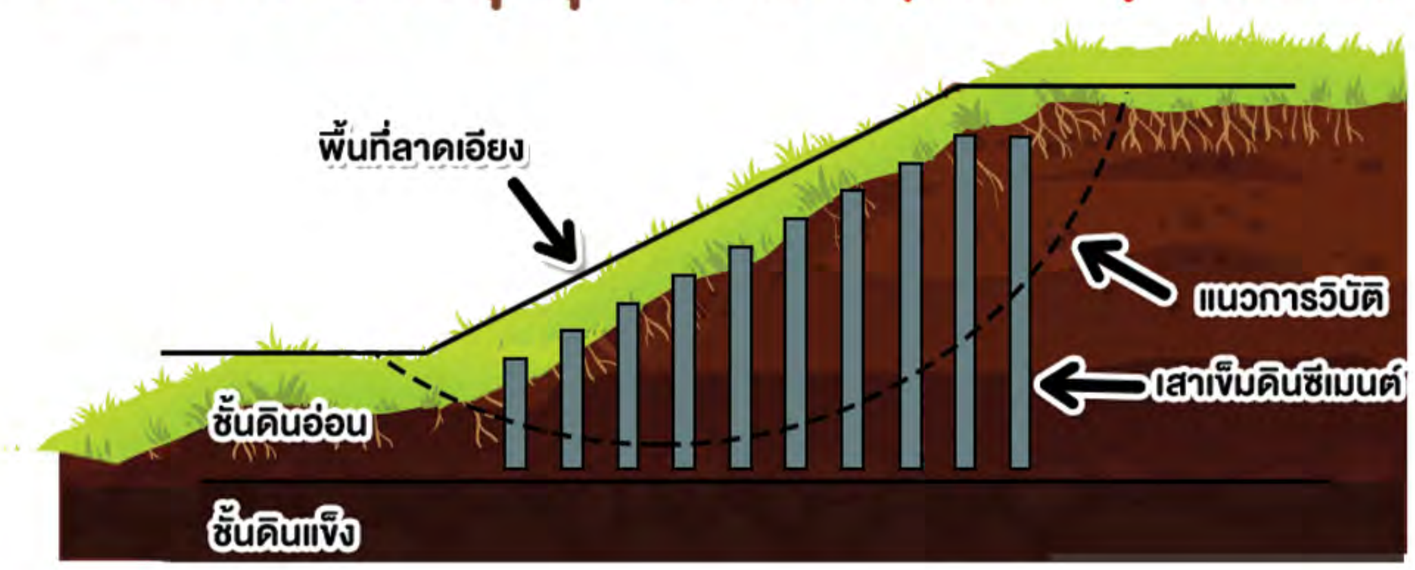
โครงสร้างกันดินช่วยพยุงป้องกันการพังทลายหรือการเคลื่อนตัวของมวลดิน

โดยใช้หลักการเพิ่มแรงต้านทานให้กับพื้นที่ลาดเอียง

โดยทำหน้าที่รับแรงดันด้านข้างและต้านทานการเลื่อนไถลของพื้นที่ลาดเอียง

โครงสร้างที่ใช้ในการป้องกัน เช่น กำแพงกันดินแบบต่าง ๆ

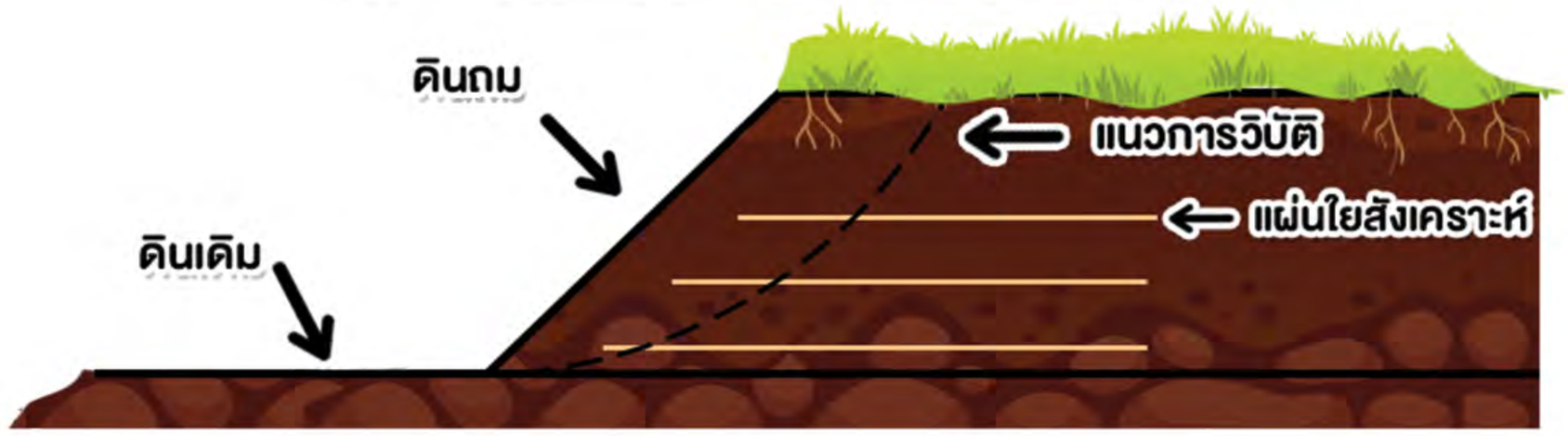
4. วิธีการปรับปรุงคุณภาพดิน (soil improvement)



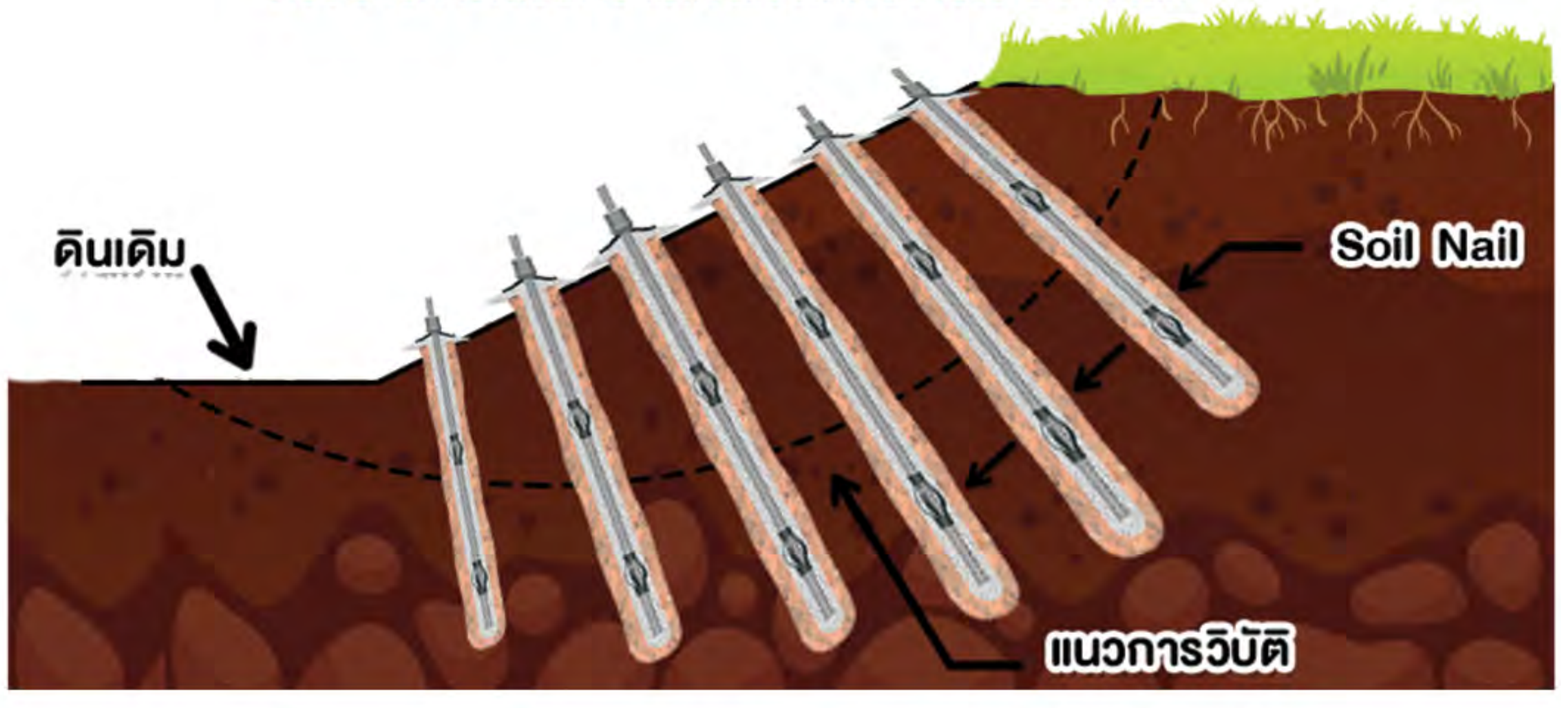
ตัวอย่างการปรับปรุงคุณภาพดินโดยวิธีเสาเข็มดินซีเมนต์

วิธีการปรับปรุงคุณภาพดินจะเป็นการเพิ่มแรงต้านทานให้กับพื้นที่ลาดเอียงทำให้ดินมีความแข็งแรง สามารถรับแรงเฉือนเพื่อต้านทานการวิบัติได้ซึ่งรูปแบบการปรับปรุงคุณภาพดินมีทั้งใช้สารเคมี เช่น การใช้ซีเมนต์หรือปูนขาวผสมในดินเป็นลักษณะเสาเข็ม (soil cement column) และการเสริมความแข็งแรงให้ดินโดยใช้วัสดุต่างๆ เช่น แผ่นใยสังเคราะห์ (geotextile) หรือตะปูยึดดิน (soil nail) เป็นต้น

ตัวอย่างการเสริมความแข็งแรงให้ดินโดยใช้แผ่นใยสังเคราะห์



ตัวอย่างการเสริมความแข็งแรงให้ดินโดยใช้ Soil Nail



70

หลักปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ก่อนเกิดแผ่นดินไหวสำหรับประชาชน



1. ตรวจสอบและป้องกันสิ่งของเครื่องใช้ และอุปกรณ์ภายในอาคารที่อาจก่อให้เกิดอันตราย

(1) ตรวจสอบสิ่งของอุปกรณ์ภายในบ้าน เช่น รูปภาพที่กรอบทำด้วยกระจก หรืออุปกรณ์ที่แขวนอยู่ตามผนัง อุปกรณ์ที่อยู่บนชั้นหรือโต๊ะ รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ต่างๆที่อาจหล่นลงมาหรือกระแทก ทำให้ได้รับบาดเจ็บเมื่อเกิดแผ่นดินไหว โดยให้ทำการยึดอุปกรณ์หรือเฟอร์นิเจอร์ติดกับผนังหรือพื้นให้แน่น วางสิ่งของที่มีน้ำหนักมากบนชั้นที่อยู่ใกล้กับพื้น เป็นต้น



(2) ตรวจสอบสิ่งของเครื่องใช้ภายในครัว
เช่น ตู้เย็น ถังก๊าซ เครื่องทำน้ำร้อนที่อาจล้มคว่ำและทำให้เกิดอัคคีภัยได้
โดยให้ติดตั้งและยึดกับพื้นหรือผนังให้แน่น



(3) ตรวจสอบสิ่งของที่อยู่ภายในโรงรถหรือห้องเก็บของที่อาจหล่นลงมา
ทำให้ได้รับการบาดเจ็บหรือเสียหาย รวมทั้งการหกหรือรั่วซึมของวัตถุมีพิษ
โดยให้เคลื่อนย้ายวัตถุที่ติดไฟหรือมีพิษ ไปอยู่บริเวณพื้นที่ต่ำ
หรือสถานที่ซึ่งมีความปลอดภัย



(4) ใช้สายรัดเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีขนาดใหญ่ ไม่ให้ร่วงหล่นลงมาเสียหาย
หรือทำให้ได้รับบาดเจ็บ



2. แผนการตรียมความพร้อม
กรณีเกิดเหตุแผ่นดินไหว

(1) บุคคลในครอบครัวทุกคน
ต้องตระหนักถึงอันตรายจากภัยแผ่นดินไหว
และทราบถึงวิธีการปฏิบัติตน
เมื่อเกิดแผ่นดินไหว



(2) บุคคลภายในครอบครัวทุกคน
ต้องทราบถึงวิธีการปิดระบบต่างๆ ภายในบ้าน
ซึ่งอาจเป็นอันตรายเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบแก๊ส เป็นต้น



(3) กำหนดบริเวณที่สามารถหลบภัย
ภายในบ้านได้อย่างปลอดภัย เช่น บริเวณใต้โต๊ะ



(4) กำหนดจุดนัดพบของบุคคลในครอบครัว
หากมีการอพยพออกจากบ้าน



3. จัดเตรียมชุดอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็น เมื่อเกิดเหตุแผ่นดินไหว

(1) ชุดอุปกรณ์เครื่องใช้ส่วนบุคคล

- ยารักษาโรคกรณีที่มีโรคประจำตัว
- แว่นตาสำรอง ของใช้ส่วนตัว และรองเท้า
- นกหวีดสำหรับส่งสัญญาณขอความช่วยเหลือ
- บัตรประชาชน
- อาหารว่างที่ให้พลังงานสูง
- ชุดปฐมพยาบาลเบื้องต้นและคู่มือการใช้งาน
- น้ำดื่มบรรจุขวด
- เงินพกติดตัว
- รายชื่อบุคคลที่สามารถติดต่อได้ในกรณีฉุกเฉิน
- ไฟฉาย



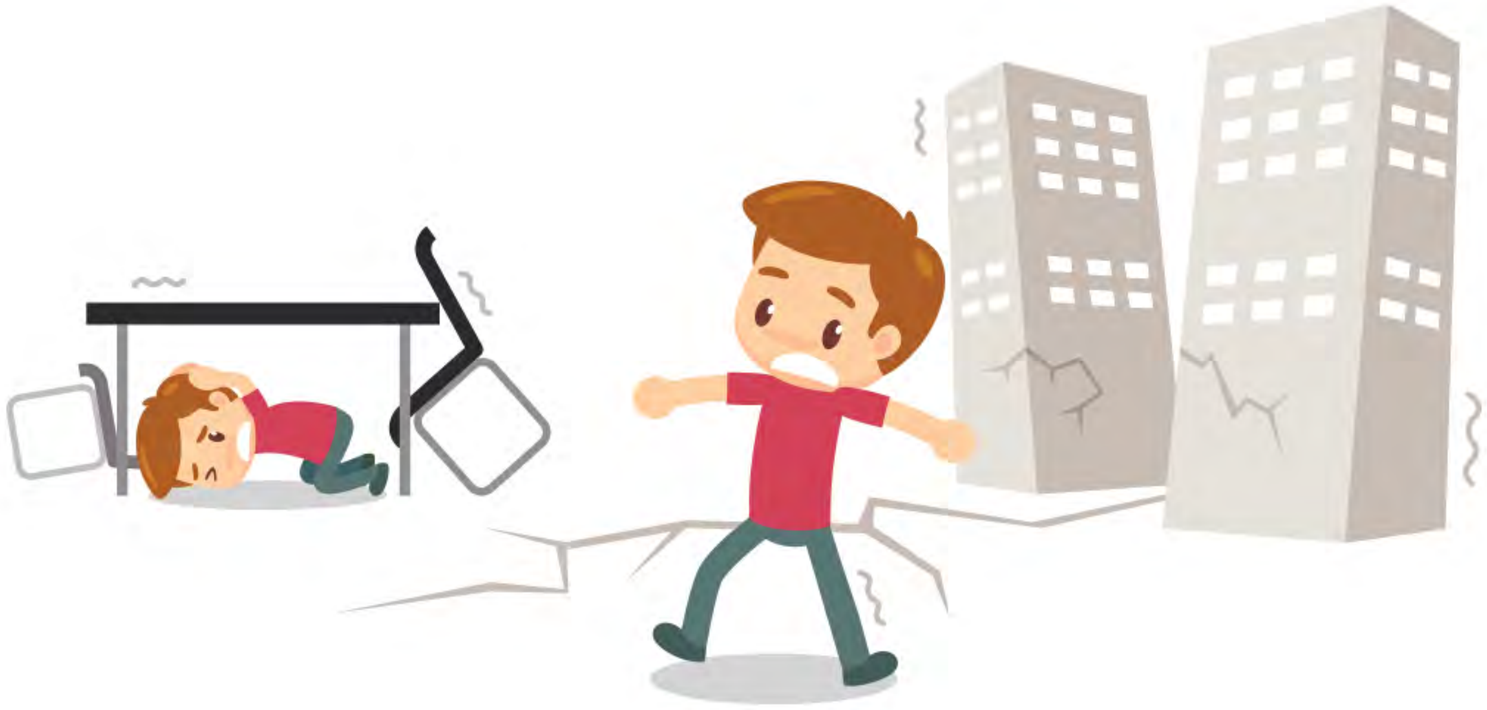
(2) ชุดอุปกรณ์เครื่องใช้สำหรับครอบครัว

- ชุดปฐมพยาบาลเบื้องต้น, ยารักษาโรค, ของใช้ส่วนตัว เช่น สบู่ ยาสีฟัน และกระดาษชำระ
- สำเนาเอกสารที่สำคัญ เช่น ประกันภัยและบัตรประจำตัวประชาชน
- น้ำดื่ม (อย่างน้อย 4 ลิตร ต่อคนต่อวัน)
- วิทยุชนิดใช้ถ่านไฟฉาย (พร้อมถ่านไฟฉายสำรอง)
- เสื้อผ้า รองเท้า ถุงเท้า ผ้าห่มและเต็นท์
- อาหารสำหรับสัตว์เลี้ยง
- ไฟฉาย
- อาหารแห้งหรืออาหารกระป๋อง
- ถุงพลาสติกสำหรับใส่ขยะ



71

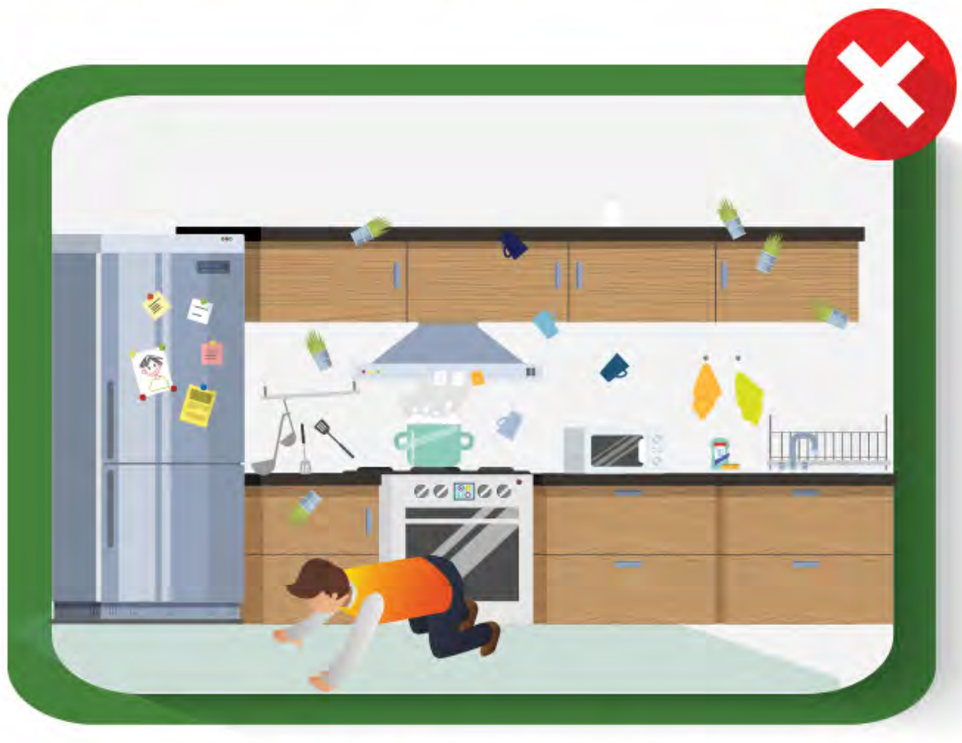
การป้องกันตนเองขณะเกิดเหตุแผ่นดินไหว (กรณีอยู่ภายในอาคาร) สำหรับประชาชน







(1) ให้หลบเข้าไปอยู่ใต้โต๊ะเพื่อป้องกันสิ่งของตกใส่ศีรษะ กรณีที่ไม่มีสิ่งกำบังให้หมอบลงกับพื้นชิดกับผนัง แล้วใช้ท่อนแขนป้องกันศีรษะ และคอ



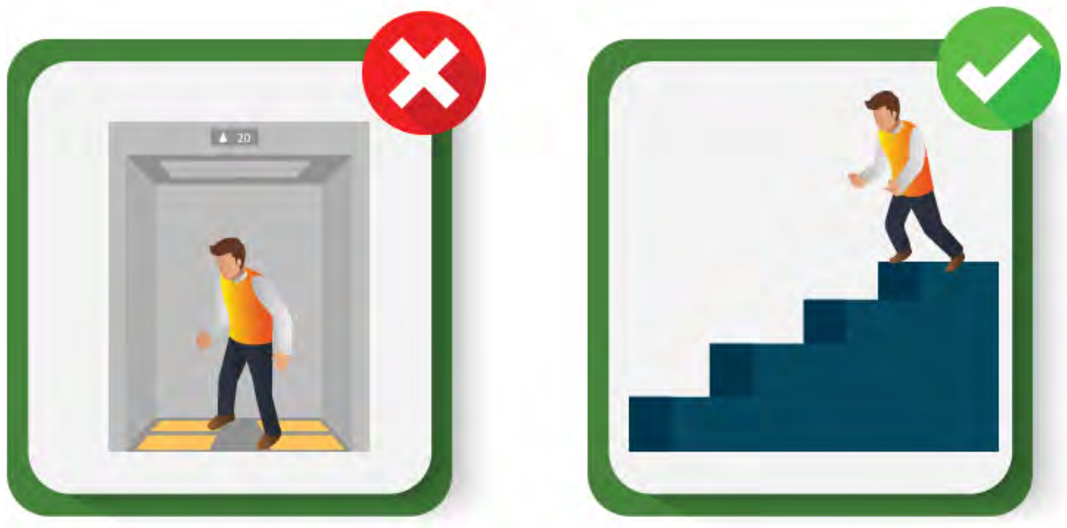
(2) ให้หลีกเลี่ยงบริเวณผนังภายนอกของอาคาร หน้าต่าง วัตถุที่แขวนติดผนัง กระจก เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ ตู้ใส่สิ่งของที่มีน้ำหนักมาก เป็นต้น



(3) หากอาคารมีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอไม่ควรออกไปภายนอกอาคาร จนกว่าการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวจะหยุดลง ขณะเกิดแผ่นดินไหวการอยู่ภายในอาคารและปฏิบัติตามข้อ (1) จะมีความปลอดภัยมากกว่าการที่จะรีบอพยพออกจากอาคารเพราะอาจเกิดอันตรายและความชุลมุนในการอพยพได้



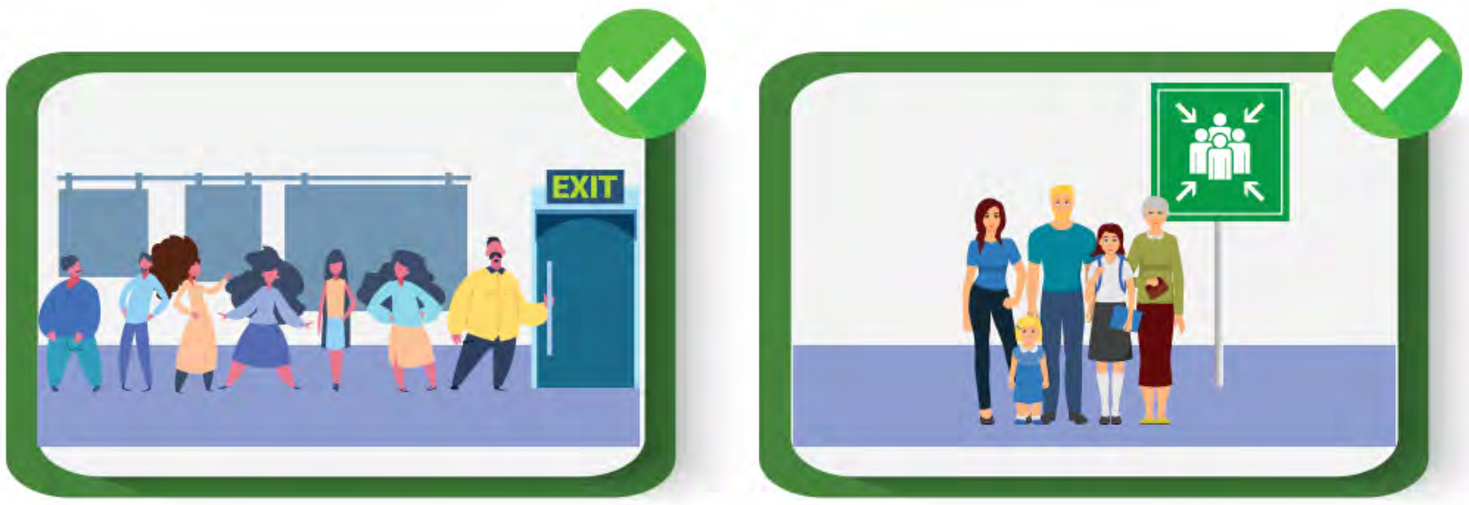
(4) เมื่ออยู่ในห้องนอนให้ใช้หมอนป้องกันศีรษะให้ระวังกระจกแตกที่อยู่บนพื้น รวมทั้งสิ่งของที่อาจร่วงหล่นลงมาได้



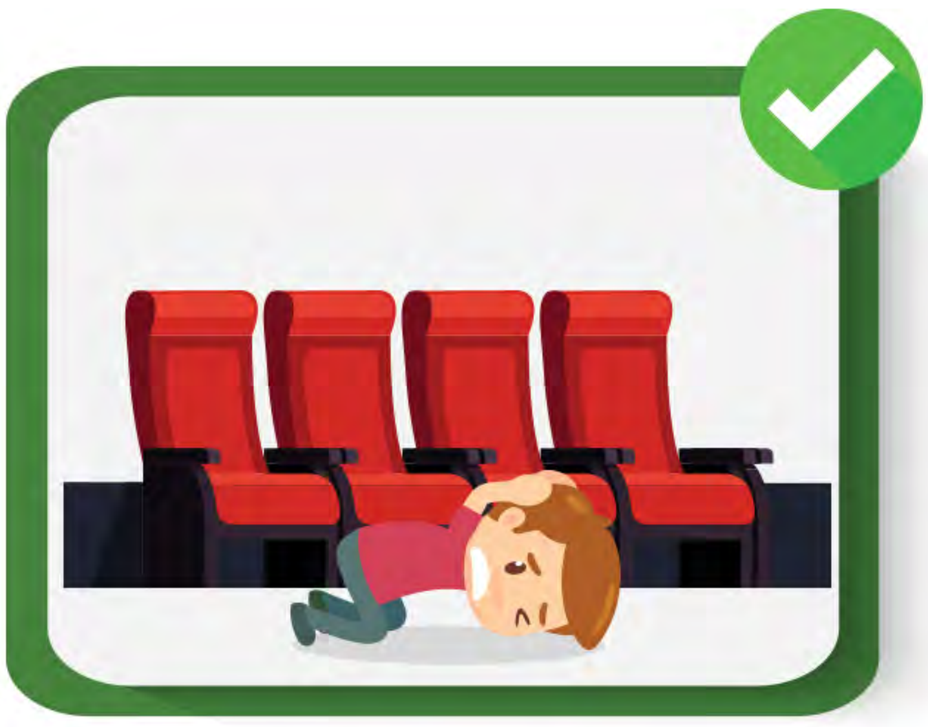
(5) เมื่ออยู่ในอาคารสูงห้ามใช้ลิฟต์ ให้ใช้บันไดเพื่อออกสู่ภายนอกอาคาร



(6) ตั้งสติอย่าตกใจและให้ออกสู่ภายนอกอาคารด้วยความสงบ
และเป็นระเบียบเมื่อแผ่นดินไหวหยุดลง



(7) เมื่ออยู่ที่สำนักงานให้ปฏิบัติตามแผนการปฏิบัติกรณีเกิดแผ่นดินไหว
และให้อพยพไปยังจุดรวมพลเมื่อเห็นว่าปลอดภัย



(8) เมื่ออยู่ในโรงภาพยนตร์ให้ก้มต่ำลงและใช้ท่อนแขนป้องกันศีรษะ
และอย่าออกไปข้างนอกจนกว่าการสั่นสะเทือนจะหยุด
เมื่อเดินออกจากอาคารให้ระวังสิ่งของที่อาจหล่นใส่ศีรษะ

72

การป้องกันตนเอง
ขณะเกิดเหตุแผ่นดินไหว (กรณีอยู่ภายนอกอาคาร)
สำหรับประชาชน



1. ให้อพยพไปยังสถานที่โล่ง หลีกเลี่ยงการเข้าใกล้อาคาร สายไฟฟ้า ต้นไม้
และสิ่งที่เป็นอันตรายอื่นๆ

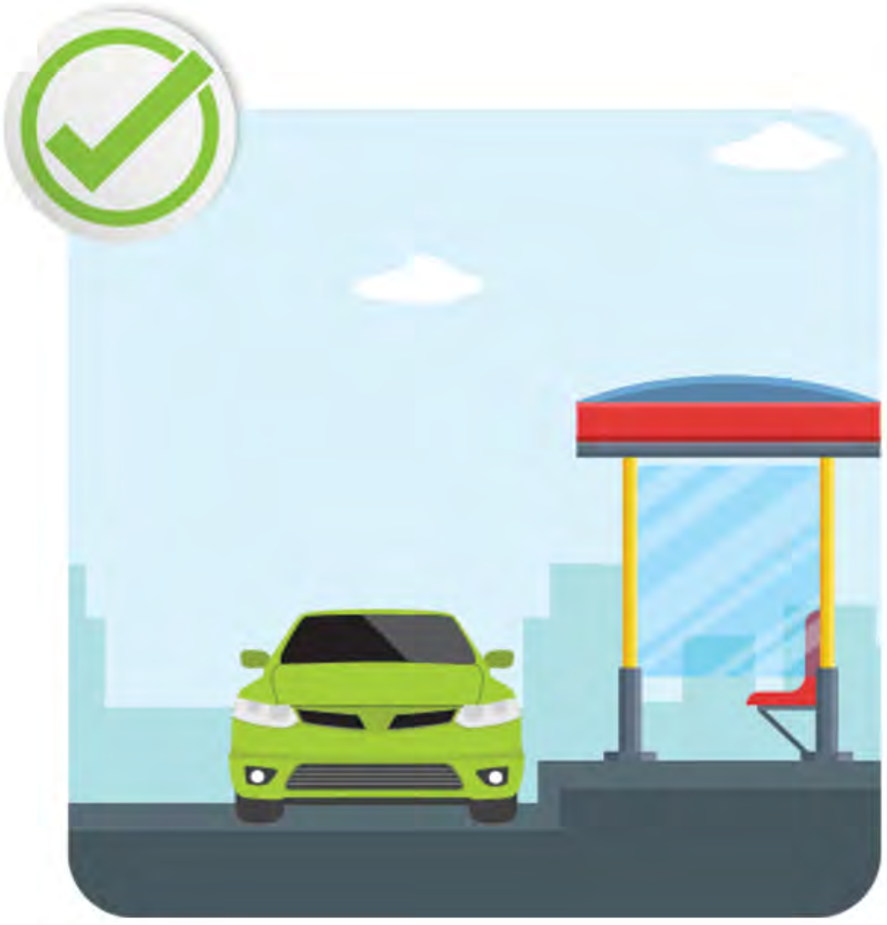




2. เมื่ออยู่ใกล้อาคารสูง
ให้หลีกเลี่ยงการเข้าใกล้อุปกรณ์ตกแต่งภายนอกของอาคารและกระจก
ซึ่งอาจร่วงหล่นจนเกิดอันตรายเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว
และให้อพยพไปยังสถานที่โล่ง

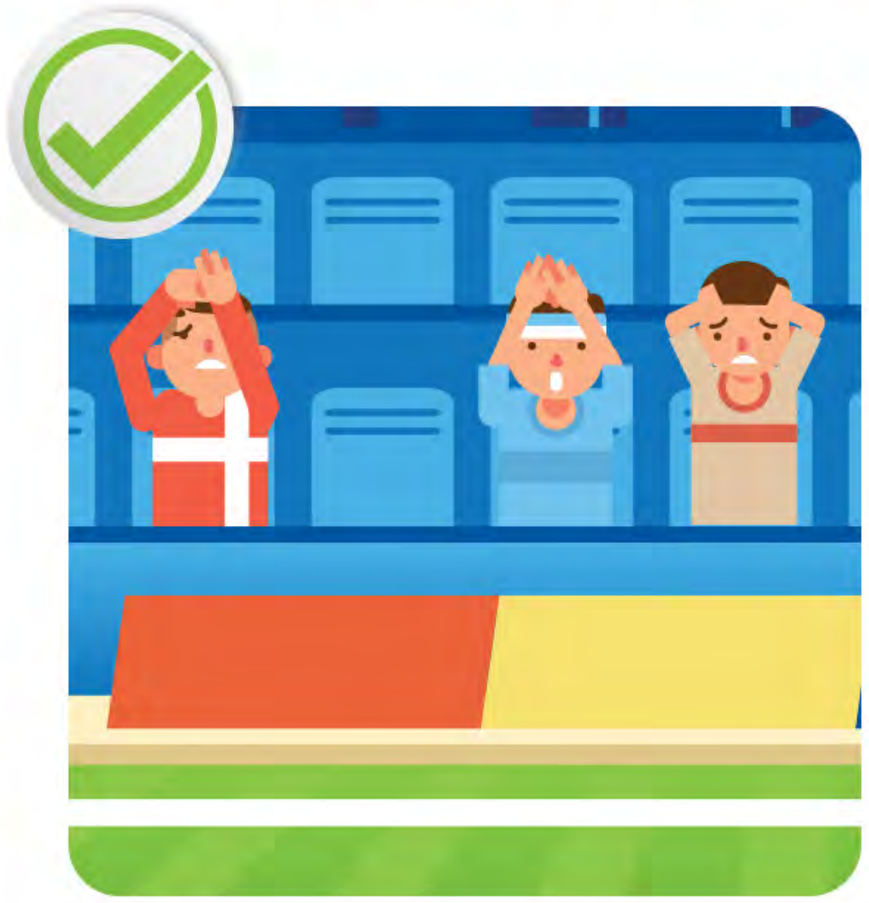


3. ขณะขับรถให้หยุดรถจอดข้างถนน แล้วหลบภัยอยู่ในรถ
หลีกเลี่ยงการขับผ่านสะพาน สายไฟฟ้า ป้าย ต้นไม้ที่อาจล้มลงมาฟาดรถ





4. เมื่ออยู่ในสนามกีฬา ให้อยู่กับที่นั่งและใช้ท่อนแขนป้องกันศีรษะ
และอย่าออกไปข้างนอกจนกว่าการสั่นสะเทือนจะหยุด
เมื่อเดินออกจากอาคารให้ระวังสิ่งของที่อาจหล่นใส่ศีรษะ



5. เมื่ออยู่บริเวณที่ลาดเชิงเขาให้ระวังหินหรือดินถล่ม



6. เมื่ออยู่ใกล้ชายฝั่งทะเล ให้ระวังภัยจากคลื่นยักษ์สึนามิ
หลังจากเกิดแผ่นดินไหวโดยให้ฟังเสียงสัญญาณเตือนภัย
หรือเมื่อเห็นว่าระดับน้ำลดลงอย่างรวดเร็วให้รีบอพยพไปยังที่สูง



73

การตรวจสอบความเสียหายขั้นต้นของอาคาร หลังจากแผ่นดินไหว



ขั้นตอนการสำรวจความเสียหายขั้นต้น



ระบุข้อมูลอาคาร



ประเมินความเสียหาย



ระบุภัยที่อาจเกิดขึ้น



ระบุระดับความเสียหาย
(เขียว เหลือง แดง)



บันทึกรายละเอียด



ระบุการตรวจสอบ
ขั้นต่อไป (ถ้ามี)



ติดป้ายประกาศ



ปิดกั้นบริเวณรอบอาคาร
(ถ้าจำเป็น)



รวบรวมผลการสำรวจ
และส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

วิศวกรโยธาหรือผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านช่าง

ตรวจสอบความเสียหายขั้นต้นของอาคาร

และแจ้งให้เจ้าของอาคาร หรือผู้รับผิดชอบให้รีบแก้ไข

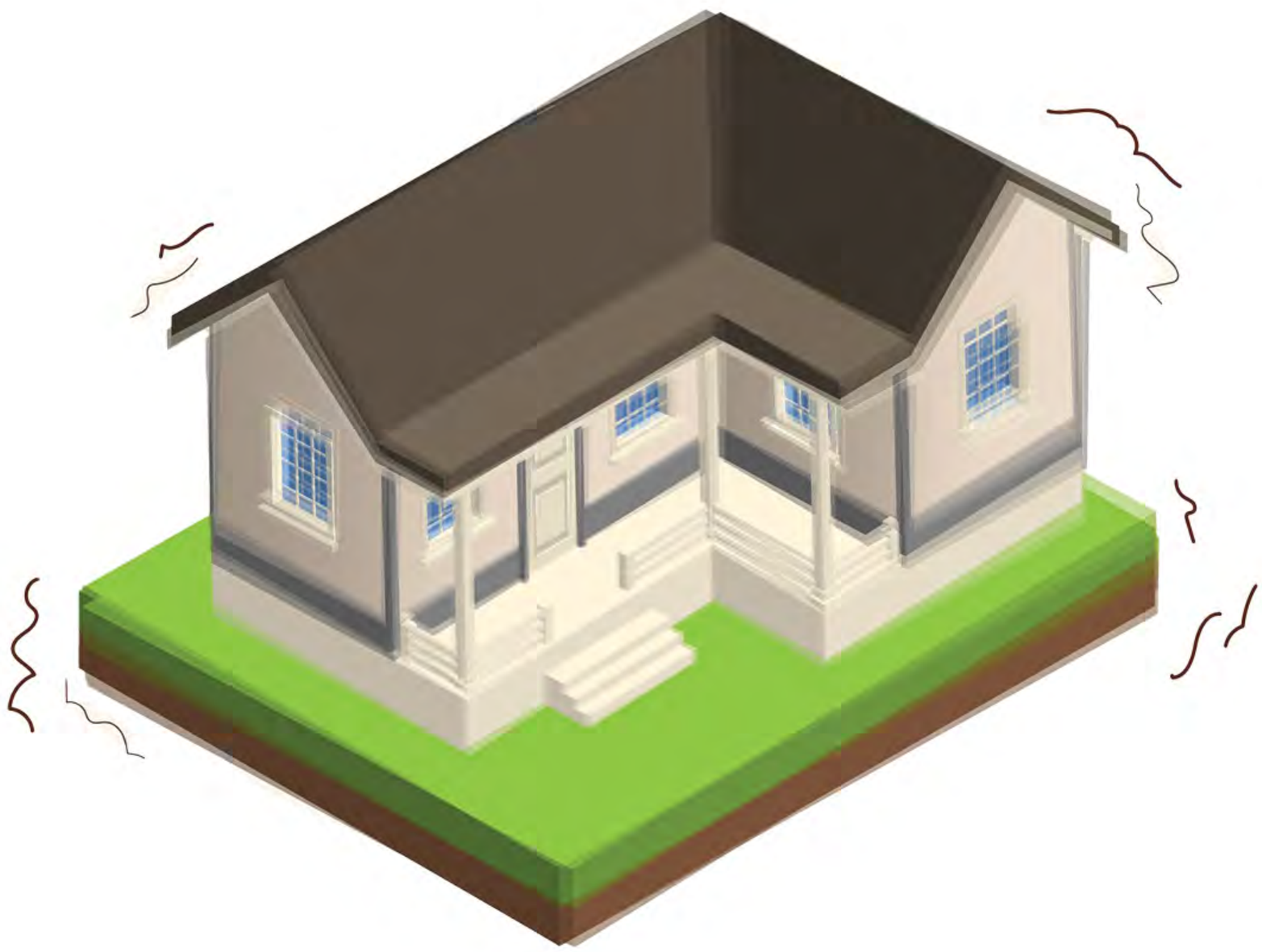
เพื่อความปลอดภัยกับผู้ใช้อาคาร



74

ระดับความเสียหายของอาคาร

หลังจากมีเหตุการณ์แผ่นดินไหวเกิดขึ้น อาคารที่ได้รับการประเมิน จะมีการติดป้ายเตือนไว้ตามระดับความเสียหายของอาคาร เพื่อความปลอดภัยของประชาชน หรือ ผู้ใช้งานอาคาร



สีเขียว
ไม่เสียหาย/เสียหายเล็กน้อย

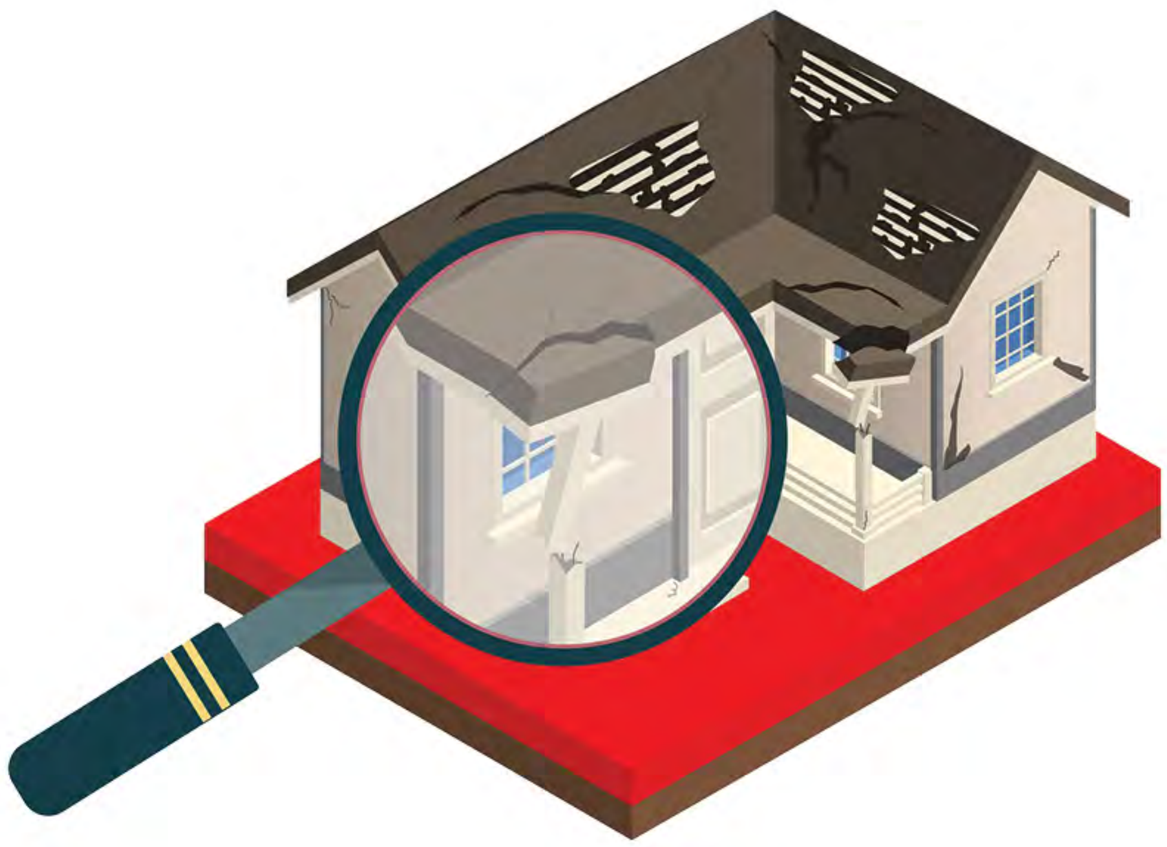
ใช้งานอาคารได้ตามปกติ



สีเหลือง

เสียหายปานกลาง

ควรตรวจสอบอย่างละเอียดอีกครั้ง และอาจใช้งาน บางส่วนหรือทั้งหมดของอาคารต่อไปได้



สีแดง

เสียหายหนัก / อาจพังถล่มได้

ห้ามใช้อาคาร

ที่ปรึกษา

นายพรพจน์	เพ็ญพาส	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายอนวัช	สุวรรณเดช	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายพงษ์นรา	เย็นยิ่ง	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายไตรรัตน์	พูลสวัสดิ์	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ว่าที่ร้อยเอก ธีรพงศ์	ครุธดิลกานันท์	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายสมเกียรติ	สิริพิทักษ์เดช	รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านการผังเมือง
นายคธาทิพย์	เอี่ยมกมลา	รักษาการในตำแหน่งสถาปนิกใหญ่
นายชัยยา	เจิมจุติธรรม	รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
นายสินิทธิ์	บุญสิทธิ์	ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ผู้จัดทำ

นางจินตนา	อุดมพลานุรักษ์	ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์
นางสาวนงรัก	ไวยวุฒิโท	นักประชาสัมพันธ์ชำนาญการ
นางอนาวิล	แดนสันเทียะ	พนักงานบรรณารักษ์

ออกแบบ

นายพิทยา	อุ่นเจริญ

จัดพิมพ์โดย

บริษัท วันนี้วันดีโปรดักชั่น จำกัด

จำนวน 5,000 เล่ม

กรมโยธาธิการและผังเมือง

พระรามที่ 6

218/1 ถนนพระรามที่ 6 แขวงพญาไท เขตพญาไท

กรุงเทพฯ 10400 โทร 0-2299-4000

พระราม 9

224 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง

กรุงเทพฯ 10320 โทร 0-2201-8000

สามารถติดตามข่าวสารกรมโยธาธิการและผังเมือง

ผ่านช่องทาง

YOUTUBE : กรมโยธาธิการและผังเมือง OFFICIAL

FACEBOOK : งานประชาสัมพันธ์ กรมโยธาธิการและผังเมือง

www.dpt.go.th

